

Andelsboligforeningen Lyshøj

Aarestrupsvej 9, Postkassen, 2500 Valby

CVR-nr. 21 00 19 10

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2016

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Foreningsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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.

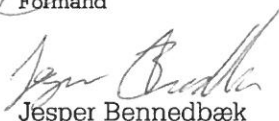
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

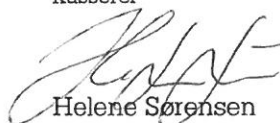
Valby, den 24. april 2017

Bestyrelse


Gina Frederiksen
Formand



Jesper Bennedbæk


Helle Ewertzen
Kasserer


Helene Sørensen


Kristian Koch

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 24. april 2017.


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Lyshøj

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lyshøj for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revision

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Fejlinformationer 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.

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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

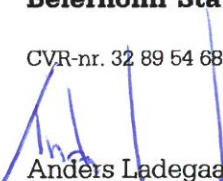
Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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 24. april 2017

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68


Anders Ladegaard
statsautoriseret revisor


Jan Nygaard
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Lyshøj
Aarestrupsvej 9, Postkassen
2500 Valby
Hjemmeside: www.ab-lyshoej.dk

CVR-nr.: 21 00 19 10
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Gina Frederiksen
Helle Ewertsen
Kristian Koch
Jesper Bennedbæk
Helene Sørensen

Revisor

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lyshøj er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

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.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

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,

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 nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Andelsværdi

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

Anvendt regnskabspraksis

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, 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

Note	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015	
	Boligafgift	2.327.118	2.327.121	2.327.121
1	Vaskeriindtægter	27.943	0	1.410
2	Øvrige indtægter	91.448	110.992	156.442
	Indtægter i alt	2.446.509	2.438.113	2.484.973
3	Ejendomsskat og forsikringer	-496.386	-505.000	-488.196
4	Forbrugsafgifter	-291.063	-234.000	-228.173
5	Renholdelse	-352.922	-288.000	-280.851
6	Vedligeholdelse, løbende	-75.081	-150.000	-149.724
	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-239.649	0	-5.791.745
7	Administrationsomkostninger	-98.589	-105.500	-80.239
8	Øvrige foreningsomkostninger	-125.367	-120.000	-133.334
	Afskrivninger	-34.646	-34.646	-34.646
	Omkostninger i alt	-1.713.703	-1.437.146	-7.186.908
	Resultat før finansielle poster	732.806	1.000.967	-4.701.935
	Finansielle indtægter	0	1.000	5.845
9	Finansielle omkostninger	-172.742	-180.000	-338.053
	Finansielle poster netto	-172.742	-179.000	-332.208
	Resultat før skat	560.064	821.967	-5.034.143
	Årets resultat	560.064	821.967	-5.034.143
	Forslag til resultatdisponering			
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	4.074.037	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	619.290	617.800	131.165
	Overført restandel af årets resultat	-4.133.263	204.167	-5.165.308
	I alt	560.064	821.967	-5.034.143

Balance

Aktiver			
Note		2016	2015
Anlægsaktiver			
10	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	53.206	87.852
10	Kælderareal	147.780	147.780
10	Ejendom	91.425.000	81.800.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	91.625.986	82.035.632
	Anlægsaktiver i alt	91.625.986	82.035.632
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	19.965	62.020
11	Andre tilgodehavender	53.523	40.665
12	Periodeafgrænsningsposter	59.774	65.150
	Tilgodehavender i alt	133.262	167.835
13	Likvide beholdninger	1.395.884	1.220.124
	Omsætningsaktiver i alt	1.529.146	1.387.959
	Aktiver i alt	93.155.132	83.423.591

Balance

Note	2016	2015
Passiver		
Egenkapital		
14 Andelsindskud	4.832	4.832
15 Reserve for opskrivning af ejendom	81.259.694	71.634.694
16 Overført resultat	-8.488.897	-4.974.924
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	72.775.629	66.664.602
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	4.074.037	0
Reserveret til vedligeholdelse af beboerlokale	444.615	405.935
Reserveret til vedligeholdelse af varmecentral	609.441	588.225
Andre reserver	5.128.093	994.160
Egenkapital i alt	77.903.722	67.658.762
Gældsforpligtelser		
17 Gæld til realkreditinstitutter	14.247.419	14.873.685
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.247.419	14.873.685
Kortfristet del af langfristet gæld	624.731	617.755
18 Mellemregning med andelshavere	14.997	33.960
19 Varmeregnskab	158.731	136.381
20 Anden gæld	205.532	103.048
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.003.991	891.144
Gældsforpligtelser i alt	15.251.410	15.764.829
Passiver i alt	93.155.132	83.423.591
21 Nøgleoplysninger		
22 Beregning af andelsværdi		

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
1. Vaskeriindtægter			
Vaskeriindtægter	43.953	55.000	55.051
Vaskeriomkostninger	-16.010	-55.000	-53.641
I alt	27.943	0	1.410
2. Øvrige indtægter			
Administrations- og skemagebyrer	21.500	35.000	74.000
Restancegebyrer og ventelistegebyrer	0	0	7.188
Trappevask	69.948	70.992	70.818
Øvrige indtægter	0	5.000	4.436
I alt	91.448	110.992	156.442
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	441.978	0	432.990
Forsikringer	54.408	0	55.206
Budgetteret ejendomsskat og forsikring	0	505.000	0
I alt	496.386	505.000	488.196
4. Forbrugsafgifter			
El	59.343	0	25.427
Varmeregnskab	31.651	0	28.759
Varmebidrag	13.578	0	14.800
Vand	186.068	0	161.531
Gas	423	0	-2.344
Budgetterede forbrugsafgifter	0	234.000	0
I alt	291.063	234.000	228.173

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
5. Renholdelse			
Renholdelse af fællesarealer	352.922	0	280.851
Budgetteret renholdelse	0	288.000	0
I alt	352.922	288.000	280.851
6. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg, Guldager	6.573	0	7.783
Elektriker	8.124	0	21.212
Murer	3.000	0	0
Tømrer	24.764	0	21.899
VVS	2.550	0	39.131
Låseservice	11.135	0	10.283
Småanskaffelser	1.150	0	6.694
Grafitti	6.319	0	4.428
Gård- og haveanlæg	2.302	0	38.294
Arbejdsweekend	5.476	0	0
Maler	3.688	0	0
Budgetteret vedligeholdelse, løbende	0	150.000	0
I alt	75.081	150.000	149.724

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
7. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	27.850	0	26.875
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	21.875	0	21.875
Revisorhonorar, rest sidste år	5.000	0	-30.000
Gebyrer m.v.	11.188	0	16.878
Kontorartikler	1.845	0	1.895
Abonnementer	2.052	0	24.039
Bestyrelsesmøder og andre møder	7.390	0	4.862
Bidrag til arrangementer	10.207	0	8.782
Repræsentation	724	0	1.172
Telefon	3.006	0	2.285
Tab på debitorer / indgået på tidligere afskrevne tilgodehavender	-8.041	0	1.576
Diverse omkostninger	15.493	0	0
Budgetterede administrationsomkostninger	0	105.500	0
I alt	98.589	105.500	80.239
8. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	88.000	0	88.000
Honorar salg af lejligheder	9.000	0	27.000
Valuarvurdering	15.000	0	15.000
ABF kontingent	13.367	0	3.334
Budgetterede øvrige foreningsomkostninger	0	120.000	0
I alt	125.367	120.000	133.334

	2016	Budget 2016 (ej revideret)	2015
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	172.710	0	257.359
Renter, pengeinstitutter	32	0	58
Renter, kreditorer	0	0	1
Låneomkostninger	0	0	80.635
Budgetterede finansielle omkostninger	0	180.000	0
I alt	172.742	180.000	338.053

10. Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Kælderareal</u>	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar 2016	346.455	147.780	10.165.306
Kostpris 31. december 2016	346.455	147.780	10.165.306
Opskrivninger 1. januar 2016	0	0	71.634.694
Årets opskrivninger	0	0	9.625.000
Opskrivninger 31. december 2016	0	0	81.259.694
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	258.603	0	0
Årets af- og nedskrivninger	34.646	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	293.249	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	53.206	147.780	91.425.000

Ejendomsvurdering 1. oktober 2016 53.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2016 i henhold til vurdering af 21. marts 2017 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede, Ejendomsmægler MDE og Valuar. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2016 udgør 53.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,1 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.

11. Andre tilgodehavender

Københavns Energi, varme og el m.m.	53.523	40.665
I alt	53.523	40.665

Noter

	31/12 2016	31/12 2015
12. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	36.046	35.277
Forudbetalte omkostninger	10.096	16.574
Brunata	13.632	13.299
I alt	59.774	65.150
13. Likvide beholdninger		
Kasse, bestyrelsen	0	1.874
Handelsbanken 200 3251	1.324.973	1.147.789
Handelsbanken 200 5066	1	4.420
Danske Bank, giro	6.462	7.092
Danske Bank, beboerlokale	64.448	58.949
I alt	1.395.884	1.220.124
14. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2016	4.832	4.832
I alt	4.832	4.832
15. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2016	71.634.694	60.584.694
Årets værdiregulering	9.625.000	11.050.000
I alt	81.259.694	71.634.694
16. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	-4.974.924	59.219
Årets overførte overskud eller underskud	-4.133.263	-5.165.308
Betalte prioritetsafdrag	619.290	131.165
I alt	-8.488.897	-4.974.924

		31/12 2016	31/12 2015
17. Gæld til realkreditinstitutter	<u>Kursværdi</u>		
Handelsbanken PrioritetsLån 1,12%, restløbetid 23 år 2 mdr.	11.369.869	11.369.869	11.788.220
Handelsbanken PrioritetsLån 1,14%, restløbetid 15 år 8 mdr.	3.502.281	3.502.281	3.703.220
	14.872.150	14.872.150	15.491.440
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	0	-624.731	-617.755
I alt	14.872.150	14.247.419	14.873.685
18. Mellemsgning med andelshavere			
Mellemsgning vedrørende igangværende salg		14.997	30.561
Varmeregnskab tidligere år		0	3.399
I alt		14.997	33.960
19. Varmeregnskab			
Indbetalt a conto		461.454	461.454
Fjernvarmeomkostning		-302.723	-328.073
Afregnet varme		0	3.000
I alt		158.731	136.381
20. Anden gæld			
Revisor		49.725	48.749
Skyldige omkostninger		155.807	54.299
I alt		205.532	103.048

21. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Lyshøj anvendes andelsindskuddene 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:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2014	31/12 2015	31/12 2016	
		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	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	4.812	4.812	69	4.812

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes		
		Boligernes areal (BBR)	areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?		X	Andet
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?		X	

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1924
D2	Ejendommens opførelsesår	1925

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

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

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6)	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	91.425.000		18.999

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2016 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6)	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.128.093		1.066

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6

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:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² 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:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	-730	-1.046	116

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:	Andelsværdi pr. balancedagen	
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) (Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver) pr.	
Forklaring på udregning af K2:	balancedagen	
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)	
Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	15.124
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.852
K3	Teknisk andelsværdi	17.976

Forklaring på udregning:	Vedligeholdelse pr. år			
	m ² ultimo året i alt (B6)			
Feltnr.		År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	41	31	16
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	790	1.204	50
M3	Vedligeholdelse i alt	831	1.235	66

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)	83

Forklaring på udregning:

Årets afdrag
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	33	52	129

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.

21. Nøgleoplysninger (fortsat)

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	11.014	11.014
Valuarvurdering	18.999	18.999
Anskaffelsessum (kostpris)	2.112	2.112
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.852	2.852
Foreslået andelsværdi	15.124	15.124
Reserver uden for andelsværdi	1.066	1.066
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		484
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		13
Øvrige omkostninger		55
Finansielle poster, netto		7
Afdrag		25
I alt		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		95

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	72.775.629
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	14.872.150
Prioritetsgæld, kursværdi	-14.872.150
I alt	72.775.629

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2016.

Fordelingstal er areal i henhold til kvm.	4.832,28
Værdi pr. fordelingstal	15.060,31

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. april 2016)	13.795,68
--	------------------

22. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på andele:

Nr.	Adresse	Kvm	Andelsværdi
1	Lyshøj Allé 8, st.tv.	78,25	1.178.469
2	Lyshøj Allé 8, 1.tv.	78,25	1.178.469
3	Lyshøj Allé 8, 2.tv.	78,25	1.178.469
4	Lyshøj Allé 8, 3.tv.	78,25	1.178.469
5	Lyshøj Allé 8, 4.tv.	78,25	1.178.469
6	Lyshøj Allé 8, st.th.	94,00	1.415.670
7	Lyshøj Allé 8, 1.th.	68,55	1.032.384
8	Lyshøj Allé 8, 2.th.	68,55	1.032.384
9	Lyshøj Allé 8, 3.th.	68,55	1.032.384
10	Lyshøj Allé 8, 4.th.	68,55	1.032.384
11	Aarestrupsvej 9, 1.tv.	85,82	1.292.476
12	Aarestrupsvej 9, 2.tv.	85,82	1.292.476
13	Aarestrupsvej 9, 3.tv.	85,82	1.292.476
14	Aarestrupsvej 9, 4.tv.	85,82	1.292.476
15	Aarestrupsvej 9, st.th.	71,60	1.078.318
16	Aarestrupsvej 9, 1.th.	71,60	1.078.318
17	Aarestrupsvej 9, 2.th.	71,60	1.078.318
18	Aarestrupsvej 9, 3.th.	71,60	1.078.318
19	Aarestrupsvej 9, 4.th.	71,60	1.078.318
20	Aarestrupsvej 11, st.tv.	63,36	954.221
21	Aarestrupsvej 11, 1.tv.	63,36	954.221
22	Aarestrupsvej 11, 2.tv.	63,36	954.221
23	Aarestrupsvej 11, 3.tv.	63,36	954.221
24	Aarestrupsvej 11, 4.tv.	63,36	954.221
25	Aarestrupsvej 11, st.th.	64,06	964.763
26	Aarestrupsvej 11, 1.th.	64,06	964.763
27	Aarestrupsvej 11, 2.th.	64,06	964.763
28	Aarestrupsvej 11, 3.th.	64,06	964.763
29	Aarestrupsvej 11, 4.th.	64,06	964.763
30	Aarestrupsvej 13, st.tv.	72,42	1.090.668
31	Aarestrupsvej 13, 1.tv.	72,42	1.090.668
32	Aarestrupsvej 13, 2.tv.	72,42	1.090.668
33	Aarestrupsvej 13, 3.tv.	72,42	1.090.668
34	Aarestrupsvej 13, 4.tv.	72,42	1.090.668
35	Aarestrupsvej 13, st.th.	72,42	1.090.668
36	Aarestrupsvej 13, 1.th.	72,42	1.090.668
37	Aarestrupsvej 13, 2.th.	72,42	1.090.668
38	Aarestrupsvej 13, 3.th.	72,42	1.090.668
39	Aarestrupsvej 13, 4.th.	72,42	1.090.668
40	Aarestrupsvej 15, st.tv.	64,06	964.763
41	Aarestrupsvej 15, 1.tv.	64,06	964.763
42	Aarestrupsvej 15, 2.tv.	64,06	964.763
43	Aarestrupsvej 15, 3.tv.	64,06	964.763
44	Aarestrupsvej 15, 4.tv.	64,06	964.763
45	Aarestrupsvej 15, st.th.	63,36	954.221
46	Aarestrupsvej 15, 1.th.	63,36	954.221

22. Beregning af andelsværdi (fortsat)

47	Aarestrupsvej 15, 2.th.	63,36	954.221
48	Aarestrupsvej 15, 3.th.	63,36	954.221
49	Aarestrupsvej 15, 4.th.	63,36	954.221
50	Aarestrupsvej 17, st.tv.	71,60	1.078.318
51	Aarestrupsvej 17, 1.tv.	71,60	1.078.318
52	Aarestrupsvej 17, 2.tv.	71,60	1.078.318
53	Aarestrupsvej 17, 3.tv.	71,60	1.078.318
54	Aarestrupsvej 17, 4.tv.	71,60	1.078.318
55	Aarestrupsvej 17, st.th.	85,00	1.280.126
56	Aarestrupsvej 17, 1.th.	85,00	1.280.126
57	Aarestrupsvej 17, 2.th.	85,00	1.280.126
58	Aarestrupsvej 17, 3.th.	85,00	1.280.126
59	Aarestrupsvej 17, 4.th.	85,00	1.280.126
60	Lyshøjgårdsvej 57, st.tv.	65,79	990.818
61	Lyshøjgårdsvej 57, 1.tv.	65,79	990.818
62	Lyshøjgårdsvej 57, 2.tv.	65,79	990.818
63	Lyshøjgårdsvej 57, 3.tv.	65,79	990.818
64	Lyshøjgårdsvej 57, 4.tv.	65,79	990.818
65	Lyshøjgårdsvej 57, 1.th.	62,30	938.257
66	Lyshøjgårdsvej 57, 2.th.	62,30	938.257
67	Lyshøjgårdsvej 57, 3.th.	62,30	938.257
68	Lyshøjgårdsvej 57, 4.th.	62,30	938.257
69	Lyshøj Allé, kælder	12,00	180.726
		4.832,28	72.775.629