

Andelsboligforeningen Lyshøj

Aarestrupsvej 9, Postkassen, 2500 Valby

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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.

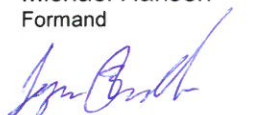
Valby, den 25. april 2016

Bestyrelse


Michael Hansen
Formand

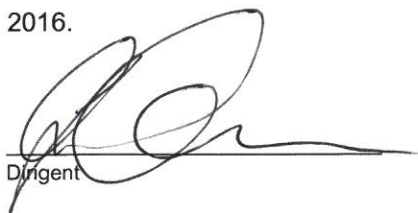

Helle Ewertzen
Kasserer


Gina Frederiksen


Jesper Bennedbæk


Helene Sørensen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 25. april 2016.


Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Lyshøj

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lyshøj for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 henvise til beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, hvoraf det fremgår, at beboerlokaler er indregnet under andre reserver mod tidligere år under anden gæld. Ændringen medfører en positiv påvirkning af egenkapitalen på kr. 405.935. Vi er enige i de foretagne ændringer.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Lyshøj har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar 2015 - 31. december 2015. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 25. april 2016

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S



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

Michael Hansen
Helle Ewertsen
Gina Frederiksen
Jesper Bennedbæk
Helene Sørensen

Revisor

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K

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. Beboerlokaler er indregnet under andre reserver mod tidligere år under anden gæld. Ændringen medfører en positiv påvirkning af egenkapitalen på kr. 405.935. Ændringen har ikke påvirket andelskroneberegningen.

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.

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.

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 foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 23 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 23 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 25. 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	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
Boligafgift	2.327.121	2.330.000	2.328.117
1 Øvrige indtægter	156.442	126.000	127.829
2 Vaskeri	1.410	0	-167
Indtægter i alt	2.484.973	2.456.000	2.455.779
3 Ejendomsskat og forsikringer	-488.196	-485.000	-470.105
4 Forbrugsafgifter	-228.173	-215.000	-222.859
5 Renholdelse	-280.851	-315.000	-337.994
6 Vedligeholdelse, løbende	-149.724	-250.000	-198.207
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-5.791.745	0	-3.800.260
8 Administrationsomkostninger	-80.239	-190.000	-218.774
9 Øvrige foreningsomkostninger	-133.334	-110.000	-129.706
Afskrivninger	-34.646	-35.000	-34.455
Omkostninger i alt	-7.186.908	-1.600.000	-5.412.360
Resultat før finansielle poster	-4.701.935	856.000	-2.956.581
Finansielle indtægter	5.845	5.000	23.150
10 Finansielle omkostninger	-338.053	-280.000	-578.880
Finansielle poster netto	-332.208	-275.000	-555.730
Årets resultat	-5.034.143	581.000	-3.512.311
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	131.165	508.000	248.539
Overført restandel af årets resultat	-5.165.308	73.000	-3.760.850
I alt	-5.034.143	581.000	-3.512.311

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
11	Ejendom	81.800.000	70.750.000
11	Kælderareal	147.780	147.780
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	87.852	122.498
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>82.035.632</u>	<u>71.020.278</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>82.035.632</u>	<u>71.020.278</u>
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	62.020	51.021
	Øvrige tilgodehavender, andelshavere	0	12.879
12	Andre tilgodehavender	40.665	89.580
13	Periodeafgrænsningsposter	65.150	60.734
	Tilgodehavender i alt	<u>167.835</u>	<u>214.214</u>
14	Likvide beholdninger	<u>1.220.124</u>	<u>2.745.094</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.387.959</u>	<u>2.959.308</u>
	Aktiver i alt	<u>83.423.591</u>	<u>73.979.586</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Passiver		
Egenkapital		
15 Andelsindskud	4.832	4.832
16 Reserve for opskrivning af ejendom	71.634.694	60.584.694
17 Overført resultat	-4.974.924	59.219
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>66.664.602</u>	<u>60.648.745</u>
Hensættelse til vedligeholdelse af beboerlokale	405.935	0
Hensættelse til vedligeholdelse af varmecentral	<u>588.225</u>	<u>567.009</u>
Andre reserver	<u>994.160</u>	<u>567.009</u>
Egenkapital i alt	<u>67.658.762</u>	<u>61.215.754</u>
Gældsforpligtelser		
18 Gæld til realkreditinstitutter	<u>14.873.685</u>	<u>11.869.884</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.873.685</u>	<u>11.869.884</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	617.755	256.875
19 Mellemregning med andelshavere	33.960	12.500
20 Varmeregnskab	136.381	70.451
21 Anden gæld	<u>103.048</u>	<u>554.122</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>891.144</u>	<u>893.948</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>15.764.829</u>	<u>12.763.832</u>
Passiver i alt	<u>83.423.591</u>	<u>73.979.586</u>
22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
23 Nøgleoplysninger		
24 Eventualforpligtelser		
25 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
1. Øvrige indtægter			
Administrations- og skemagebyrer	74.000	55.000	28.000
Restancegebyrer og ventelistegebyrer	7.188	0	0
Trappevask	70.818	71.000	70.992
Øvrige indtægter	4.436	0	28.837
	156.442	126.000	127.829
2. Vaskeri			
Vaskeriindtægter	-53.641	-61.000	-61.256
Vaskeriomkostninger	55.051	61.000	61.089
	1.410	0	-167
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	432.990	0	414.277
Forsikringer	55.206	0	55.828
Budgetteret ejendomsskat og forsikring	0	485.000	0
	488.196	485.000	470.105
4. Forbrugsafgifter			
El	25.427	0	25.038
Varmeregnskab	28.759	0	28.567
Varmebidrag	14.800	0	15.493
Vand	161.531	0	152.780
Gas	-2.344	0	981
Budgetterede forbrugsafgifter	0	215.000	0
	228.173	215.000	222.859
5. Renholdelse			
Renholdelse af fællesarealer	280.851	0	337.994
Budgetteret renholdelse	0	315.000	0
	280.851	315.000	337.994

Noter

	2015	Budget 2015 (ej revideret)	2014
6. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg, Guldager	7.783	0	7.618
Elektriker	21.212	0	13.653
Tømrer	21.899	0	1.948
VVS	39.131	0	41.889
Låseservice	10.283	0	9.481
Småanskaffelser	6.694	0	377
Grafitti	4.428	0	14.675
Istandsættelse, kørebane	0	0	107.148
Gård- og haveanlæg	38.294	0	1.418
Budgetteret vedligeholdelse, løbende	0	250.000	0
	149.724	250.000	198.207
7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Facaderenovering	5.791.745	0	3.800.260
	5.791.745	0	3.800.260
8. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	26.875	0	37.500
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	21.875	0	37.500
Revisorhonorar, rest sidste år	-30.000	0	0
Advokathonorar	0	0	83.850
Gebyrer m.v.	16.878	0	10.266
Kontorartikler	1.895	0	2.615
Abonnementer	24.039	0	2.592
Bestyrelsesmøder og andre møder	4.862	0	6.603
Bidrag til arrangementer	8.782	0	32.033
Repræsentation	1.172	0	1.497
Diverse	2.285	0	4.318
Tab på debitorer	1.576	0	0
Budgetterede administrationsomkostninger	0	190.000	0
	80.239	190.000	218.774

Noter

	<u>2015</u>	<u>Budget 2015</u> (ej revideret)	<u>2014</u>
9. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	88.000	0	80.000
Honorar salg af lejligheder	27.000	0	13.998
Valuarvurdering	15.000	0	22.500
ABF kontingent	3.334	0	13.208
Budgetterede øvrige foreningsomkostninger	<u>0</u>	<u>110.000</u>	<u>0</u>
	<u>133.334</u>	<u>110.000</u>	<u>129.706</u>
10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	257.359	0	531.387
Renter, pengeinstitutter	58	0	0
Renter, kreditorer	1	0	0
Låneomkostninger	80.635	0	0
Kursregulering m.m.	0	0	47.493
Budgetterede finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>280.000</u>	<u>0</u>
	<u>338.053</u>	<u>280.000</u>	<u>578.880</u>

Noter

11. Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Kælderareal</u>	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar 2015	346.455	147.780	10.165.306
Kostpris 31. december 2015	346.455	147.780	10.165.306
Opskrivninger 1. januar 2015	0	0	60.584.694
Årets opskrivninger	0	0	11.050.000
Opskrivninger 31. december 2015	0	0	71.634.694
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	223.957	0	0
Årets af- og nedskrivninger	34.646	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	258.603	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	87.852	147.780	81.800.000
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015			<u>53.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2015 i henhold til vurdering af 11. marts 2016 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede, Ejendomsmægler MDE og Valuar. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2015 udgør 53.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,3 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 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
12. Andre tilgodehavender		
Københavns Energi, varme og el	40.665	87.080
Vaskemønter	0	2.500
	<u>40.665</u>	<u>89.580</u>
13. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	35.277	37.080
Forudbetalte omkostninger	16.574	10.603
Brunata	13.299	13.051
	<u>65.150</u>	<u>60.734</u>
14. Likvide beholdninger		
Kasse, bestyrelsen	1.874	1.874
Arbejdernes Landsbank, driftskonto	0	1.865.314
Arbejdernes Landsbank	0	810.665
Handelsbanken 200 3251	1.147.789	0
Handelsbanken 200 5066	4.420	0
Danske Bank, giro	7.092	7.692
Danske Bank, beboerlokale	58.949	59.549
	<u>1.220.124</u>	<u>2.745.094</u>
15. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2015	4.832	4.832
	<u>4.832</u>	<u>4.832</u>
<p>Andelsindskud er opgjort til 1 kr. pr. m² men fremgår ikke af foreningens vedtægter eller tidligere årsrapporter.</p>		
16. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2015	60.584.694	51.934.694
Årets værdiregulering	11.050.000	8.650.000
	<u>71.634.694</u>	<u>60.584.694</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
17. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	59.219	3.571.530
Årets overførte overskud eller underskud	-5.165.308	-3.760.850
Betalte prioritetsafdrag	131.165	248.539
	<u>-4.974.924</u>	<u>59.219</u>
18. Gæld til realkreditinstitutter	Kursværdi	
Nykredit obligationslån 3%, indfriet	0	0
Nykredit kontantlån 3,536%, indfriet	0	0
Handelsbanken PrioritetsLån 1,12%, restløbetid 24 år 2 mdr.	11.788.220	11.788.220
Handelsbanken PrioritetsLån 1,14%, restløbetid 16 år 8 mdr.	3.703.220	3.703.220
	<u>15.491.440</u>	<u>15.491.440</u>
		12.126.759
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	0	-617.755
	<u>15.491.440</u>	<u>14.873.685</u>
		<u>11.869.884</u>
19. Mellemsgning med andelshavere		
Mellemsgning vedrørende igangværende salg	30.561	12.500
Varmeregnskab tidligere år	3.399	0
	<u>33.960</u>	<u>12.500</u>
20. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	461.454	461.454
Fjernvarmeomkostning	-328.073	-391.003
Afregnet varme	3.000	0
	<u>136.381</u>	<u>70.451</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
21. Anden gæld		
Revisor	48.750	75.000
Beboerlokale	0	373.855
Skyldige omkostninger	54.298	105.267
	<u>103.048</u>	<u>554.122</u>

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 17.100 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Noter

23. 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:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2013	31/12 2014	31/12 2015	
		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 areal	Det oprindelige	Andet
		areal (BBR)	areal (anden kilde)	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?		x	
C2	Hvilket fordelingstal 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	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2015 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	81.800.000	16.999

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2015 kr.	Andre reserver (F3)		
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	994.160	207		
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:	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² 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 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.		År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²	
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	63	-730	-1.046	
	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)			
Felt nr.				kr. pr. m ²	
K1	Andelsværdi			13.854	
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)			2.988	
K3	Teknisk andelsværdi			16.842	

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	70	41	31
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	790	1.204
M3	Vedligeholdelse i alt	70	831	1.235

Forklaring på udregning:
$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen} \cdot 100}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	81

Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2013 kr. pr. m ²	År 2014 kr. pr. m ²	År 2015 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	16.999	16.999
Anskaffelsessum (kostpris)	2.112	2.112
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.988	2.988
Foreslået andelsværdi	13.854	13.854
Reserver uden for andelsværdi	207	207
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		484

Noter

23. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	76
Øvrige omkostninger	17
Finansielle poster, netto	4
Afdrag	3
	<hr/> 100
	<hr/> 94

24. Eventualforpligtelser

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

25. 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	66.664.602
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	15.491.440
Prioritetsgæld, kursværdi	-15.491.440
	<hr/> 66.664.602

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2015.

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

Værdi pr. fordelingstal	<hr/> 13.795,68
-------------------------	------------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. april 2015)	<hr/> 12.544,20
--	------------------------

25. Beregning af andelsværdi (fortsat)**Fordelingen af andelsværdien på andele:**

Nr.	Adresse	Kvm	Andelsværdi
1	Lyshøj Allé 8, st.tv.	78,25	1.079.512
2	Lyshøj Allé 8, 1.tv.	78,25	1.079.512
3	Lyshøj Allé 8, 2.tv.	78,25	1.079.512
4	Lyshøj Allé 8, 3.tv.	78,25	1.079.512
5	Lyshøj Allé 8, 4.tv.	78,25	1.079.513
6	Lyshøj Allé 8, st.th.	94,00	1.296.794
7	Lyshøj Allé 8, 1.th.	68,55	945.695
8	Lyshøj Allé 8, 2.th.	68,55	945.695
9	Lyshøj Allé 8, 3.th.	68,55	945.695
10	Lyshøj Allé 8, 4.th.	68,55	945.695
11	Aarestrupsvej 9, 1.tv.	85,82	1.183.946
12	Aarestrupsvej 9, 2.tv.	85,82	1.183.946
13	Aarestrupsvej 9, 3.tv.	85,82	1.183.946
14	Aarestrupsvej 9, 4.tv.	85,82	1.183.946
15	Aarestrupsvej 9, st.th.	71,60	987.771
16	Aarestrupsvej 9, 1.th.	71,60	987.771
17	Aarestrupsvej 9, 2.th.	71,60	987.771
18	Aarestrupsvej 9, 3.th.	71,60	987.771
19	Aarestrupsvej 9, 4.th.	71,60	987.771
20	Aarestrupsvej 11, st.tv.	63,36	874.094
21	Aarestrupsvej 11, 1.tv.	63,36	874.094
22	Aarestrupsvej 11, 2.tv.	63,36	874.094
23	Aarestrupsvej 11, 3.tv.	63,36	874.094
24	Aarestrupsvej 11, 4.tv.	63,36	874.094
25	Aarestrupsvej 11, st.th.	64,06	883.751
26	Aarestrupsvej 11, 1.th.	64,06	883.751
27	Aarestrupsvej 11, 2.th.	64,06	883.751
28	Aarestrupsvej 11, 3.th.	64,06	883.751
29	Aarestrupsvej 11, 4.th.	64,06	883.751
30	Aarestrupsvej 13, st.tv.	72,42	999.083
31	Aarestrupsvej 13, 1.tv.	72,42	999.083
32	Aarestrupsvej 13, 2.tv.	72,42	999.083
33	Aarestrupsvej 13, 3.tv.	72,42	999.083
34	Aarestrupsvej 13, 4.tv.	72,42	999.083
35	Aarestrupsvej 13, st.th.	72,42	999.083
36	Aarestrupsvej 13, 1.th.	72,42	999.083
37	Aarestrupsvej 13, 2.th.	72,42	999.083
38	Aarestrupsvej 13, 3.th.	72,42	999.083
39	Aarestrupsvej 13, 4.th.	72,42	999.083
40	Aarestrupsvej 15, st.tv.	64,06	883.751
41	Aarestrupsvej 15, 1.tv.	64,06	883.751
42	Aarestrupsvej 15, 2.tv.	64,06	883.751
43	Aarestrupsvej 15, 3.tv.	64,06	883.751
44	Aarestrupsvej 15, 4.tv.	64,06	883.751
45	Aarestrupsvej 15, st.th.	63,36	874.094
46	Aarestrupsvej 15, 1.th.	63,36	874.094
47	Aarestrupsvej 15, 2.th.	63,36	874.094
48	Aarestrupsvej 15, 3.th.	63,36	874.094
49	Aarestrupsvej 15, 4.th.	63,36	874.094
50	Aarestrupsvej 17, st.tv.	71,60	987.771
51	Aarestrupsvej 17, 1.tv.	71,60	987.771
52	Aarestrupsvej 17, 2.tv.	71,60	987.771
53	Aarestrupsvej 17, 3.tv.	71,60	987.771
54	Aarestrupsvej 17, 4.tv.	71,60	987.771

Noter

25. Beregning af andelsværdi (fortsat)

55	Aarestrupsvej 17, st.th.	85,00	1.172.634
56	Aarestrupsvej 17, 1.th.	85,00	1.172.634
57	Aarestrupsvej 17, 2.th.	85,00	1.172.634
58	Aarestrupsvej 17, 3.th.	85,00	1.172.634
59	Aarestrupsvej 17, 4.th.	85,00	1.172.634
60	Lyshøjgårdsvej 57, st.tv.	65,79	907.618
61	Lyshøjgårdsvej 57, 1.tv.	65,79	907.618
62	Lyshøjgårdsvej 57, 2.tv.	65,79	907.618
63	Lyshøjgårdsvej 57, 3.tv.	65,79	907.618
64	Lyshøjgårdsvej 57, 4.tv.	65,79	907.618
65	Lyshøjgårdsvej 57, 1.th.	62,30	859.471
66	Lyshøjgårdsvej 57, 2.th.	62,30	859.471
67	Lyshøjgårdsvej 57, 3.th.	62,30	859.471
68	Lyshøjgårdsvej 57, 4.th.	62,30	859.471
69	Lyshøj Allé, kælder	12,00	165.549
		4.832,28	66.664.602