


Andelsboligforeningen Lyshøj

Aarestrupsvej 9, Postkassen, 2500 Valby
CVR-nr. 21 00 19 10

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2017

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

 **RSM** BEIERHOLM – medlem af RSM International
– et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

København
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

Tel: 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

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 2017 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.

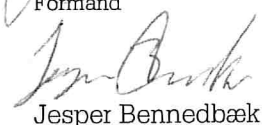
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

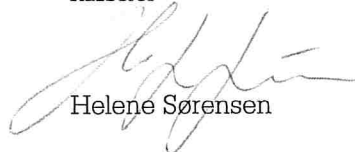
Valby, den 24. april 2018

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 2018.


Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Lyshøj

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lyshøj for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 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 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.

Søborg, den 24. april 2018

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68


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.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

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

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

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.

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	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
Boligafgift	2.327.119	2.327.121	2.327.118
1 Vaskeriindtægter	25.283	15.000	27.943
2 Øvrige indtægter	119.898	92.992	91.448
Indtægter i alt	2.472.300	2.435.113	2.446.509
3 Ejendomsskat og forsikringer	-483.996	-505.000	-496.386
4 Forbrugsafgifter	-253.071	-300.000	-291.063
5 Renholdelse	-310.911	-325.000	-352.922
6 Vedligeholdelse, løbende	-50.705	-200.000	-75.081
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	-239.649
7 Administrationsomkostninger	-105.285	-105.000	-98.589
8 Øvrige foreningsomkostninger	-135.676	-125.000	-125.367
Afskrivninger	-35.957	-34.646	-34.646
Omkostninger i alt	-1.375.601	-1.594.646	-1.713.703
Resultat før finansielle poster	1.096.699	840.467	732.806
9 Finansielle omkostninger	-158.243	-175.000	-172.742
Finansielle poster netto	-158.243	-175.000	-172.742
Resultat før skat	938.456	665.467	560.064
Årets resultat	938.456	665.467	560.064
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	7.885.092	0	4.074.037
Overført til "Andre reserver"	7.885.092	0	4.074.037
Betalte prioritetsafdrag	633.765	624.731	619.290
Overført restandel af årets resultat	-7.580.401	40.736	-4.133.263
Overført til "Overført resultat"	-6.946.636	665.467	-3.513.973
I alt	938.456	665.467	560.064

Balance

Aktiver			
Note		2017	2016
Anlægsaktiver			
10	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	69.699	53.206
10	Kælderareal	147.780	147.780
10	Ejendom	101.000.000	91.425.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	101.217.479	91.625.986
	Anlægsaktiver i alt	101.217.479	91.625.986
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	5.778	19.965
11	Andre tilgodehavender	1.873	53.523
12	Periodeafgrænsningsposter	233.089	59.774
	Tilgodehavender i alt	240.740	133.262
13	Likvide beholdninger	1.684.211	1.395.884
	Omsætningsaktiver i alt	1.924.951	1.529.146
	Aktiver i alt	103.142.430	93.155.132

Balance

Note	2017	2016
Passiver		
Egenkapital		
14 Andelsindskud	4.832	4.832
15 Reserve for opskrivning af ejendom	90.834.694	81.259.694
16 Overført resultat	-15.435.533	-8.488.897
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	75.403.993	72.775.629
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	11.959.129	4.074.037
Reserveret til vedligeholdelse af beboerlokale	464.475	444.615
Reserveret til vedligeholdelse af varmecentral	630.657	609.441
Andre reserver	13.054.261	5.128.093
Egenkapital i alt	88.458.254	77.903.722
Gældsforpligtelser		
17 Gæld til realkreditinstitutter	13.606.514	14.247.419
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.606.514	14.247.419
Kortfristet del af langfristet gæld	631.871	624.731
18 Mellemregning med andelshavere	23.677	14.997
19 Varmeregnskab	132.643	158.731
20 Anden gæld	289.471	205.532
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.077.662	1.003.991
Gældsforpligtelser i alt	14.684.176	15.251.410
Passiver i alt	103.142.430	93.155.132
21 Nøgleoplysninger		
22 Beregning af andelsværdi		

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
1. Vaskeriindtægter			
Vaskeriindtægter	43.904	45.000	43.953
Vaskeriomkostninger	-18.621	-30.000	-16.010
I alt	25.283	15.000	27.943
2. Øvrige indtægter			
Administrations- og skemagebyrer	38.500	22.000	21.500
Trappevask	69.948	70.992	69.948
Ventelistegebyrer	4.200	0	0
Arbejdsweekend	7.250	0	0
I alt	119.898	92.992	91.448
3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	425.653	0	441.978
Forsikringer	58.343	0	54.408
Budgetteret ejendomsskat og forsikring	0	505.000	0
I alt	483.996	505.000	496.386
4. Forbrugsafgifter			
El	48.974	0	59.343
Varmeregnskab	28.206	0	31.651
Varmebidrag	13.106	0	13.578
Vand	162.026	0	186.068
Gas	759	0	423
Budgetterede forbrugsafgifter	0	300.000	0
I alt	253.071	300.000	291.063

Noter

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
5. Renholdelse			
Renholdelse af fællesarealer	310.911	0	352.922
Budgetteret renholdelse	0	325.000	0
I alt	310.911	325.000	352.922
6. Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg, Guldager	0	0	6.573
Elektriker	7.891	0	8.124
Murer	0	0	3.000
Tømrer	5.406	0	24.764
VVS	26.889	0	2.550
Låseservice	5.165	0	11.135
Småanskaffelser	0	0	1.150
Grafitti	0	0	6.319
Gård- og haveanlæg	180	0	2.302
Arbejdsweekend	3.174	0	5.476
Maler	2.000	0	3.688
Budgetteret vedligeholdelse, løbende	0	200.000	0
I alt	50.705	200.000	75.081

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
7. Administrationsomkostninger			
Udarbejdelse og revision af årsrapport	28.000	0	27.850
Regnskabs- og bogholderimæssig assistance	22.500	0	21.875
Revisorhonorar, rest sidste år	3.125	0	5.000
Gebyrer m.v.	15.595	0	11.188
Kontorartikler	3.535	0	1.845
Abonnementer	1.653	0	2.052
Bestyrelsesmøder og andre møder	5.905	0	7.390
Bidrag til arrangementer	16.136	0	10.207
Repræsentation	0	0	724
Telefon	6.369	0	3.006
Tab på debitorer / indgået på tidligere afskrevne tilgodehavender	0	0	-8.041
Diverse omkostninger	2.467	0	15.493
Budgetterede administrationsomkostninger	0	105.000	0
I alt	105.285	105.000	98.589
8. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	88.000	0	88.000
Honorar salg af lejligheder	12.000	0	9.000
Valuarvurdering	22.500	0	15.000
ABF kontingent	13.176	0	13.367
Budgetterede øvrige foreningsomkostninger	0	125.000	0
I alt	135.676	125.000	125.367

	2017	Budget 2017 (ej revideret)	2016
9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	158.235	175.000	172.710
Renter, pengeinstitutter	8	0	32
I alt	158.243	175.000	172.742

10. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Kælderareal	Ejendom
Kostpris 1. januar 2017	346.455	147.780	10.165.306
Tilgang	52.450	0	0
Kostpris 31. december 2017	398.905	147.780	10.165.306
Opskrivninger 1. januar 2017	0	0	81.259.694
Årets opskrivninger	0	0	9.575.000
Opskrivninger 31. december 2017	0	0	90.834.694
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	293.249	0	0
Årets af- og nedskrivninger	35.957	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	329.206	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	69.699	147.780	101.000.000

Ejendomsvurdering 1. oktober 2017 53.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2017 i henhold til vurdering af 13. marts 2018 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede, Ejendomsmægler MDE og Valuar. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2017 udgør 53.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,9 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

	31/12 2017	31/12 2016
11. Andre tilgodehavender		
Københavns Energi, varme og el m.m.	1.873	53.523
I alt	1.873	53.523
12. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	42.053	36.046
Forudbetalte omkostninger	176.995	10.096
Brunata	14.041	13.632
I alt	233.089	59.774
13. Likvide beholdninger		
Handelsbanken 200 3251	1.609.684	1.324.973
Handelsbanken 200 5066	1	1
Danske Bank, giro	5.727	6.462
Danske Bank, beboerlokale	68.799	64.448
I alt	1.684.211	1.395.884
14. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. januar 2017	4.832	4.832
I alt	4.832	4.832
15. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar 2017	81.259.694	71.634.694
Årets værdiregulering	9.575.000	9.625.000
I alt	90.834.694	81.259.694

Noter

		31/12 2017	31/12 2016
16. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar 2017		-8.488.897	-4.974.924
Årets overførte overskud eller underskud		-7.580.401	-4.133.263
Betalte prioritetsafdrag		633.765	619.290
I alt		-15.435.533	-8.488.897
17. Gæld til realkreditinstitutter	<u>Kursværdi</u>		
Handelsbanken PrioritetsLån 1,12%, restløbetid 23 år 2 mdr.	10.940.929	10.940.929	11.369.869
Handelsbanken PrioritetsLån 1,14%, restløbetid 15 år 8 mdr.	3.297.456	3.297.456	3.502.281
	14.238.385	14.238.385	14.872.150
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	0	-631.871	-624.731
I alt	14.238.385	13.606.514	14.247.419
18. Mellemlægning med andelshavere			
Mellemlægning vedrørende igangværende salg		23.677	14.997
I alt		23.677	14.997
19. Varmeregnskab			
Indbetalt a conto		461.454	461.454
Fjernvarmeomkostning		-333.743	-302.723
Vedrørende tidligere år		4.932	0
I alt		132.643	158.731
20. Anden gæld			
Revisor		50.500	49.725
Skyldige omkostninger		238.971	155.807
I alt		289.471	205.532

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 2015	31/12 2016	31/12 2017	
		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 (BBR)	Boligernes	Det	Andet
			areal (anden kilde)	oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?		X		

Felt nr.	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

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 2017 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	101.000.000	20.989	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2017 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	13.054.261	2.713	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13		

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 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	-1.046	116	195

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)	
Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	15.670
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.652
K3	Teknisk andelsværdi	18.322

Forklaring på udregning:	Vedligeholdelse pr. år m ² ultimo året i alt (B6)			
	År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	
Felt nr.				
M1	Vedligeholdelse, løbende	31	16	11
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.204	50	0
M3	Vedligeholdelse i alt	1.235	66	11

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

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85

Forklaring på udregning:	Årets afdrag			
	m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)			
Felt nr.	År 2015 kr. pr. m ²	År 2016 kr. pr. m ²	År 2017 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	27	129	132

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	20.989	20.989
Anskaffelsessum (kostpris)	2.112	2.112
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.652	2.652
Foreslået andelsværdi	15.670	15.670
Reserver uden for andelsværdi	2.713	2.713
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		484
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		2
Øvrige omkostninger		62
Finansielle poster, netto		7
Afdrag		29
I alt		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		94

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	75.403.993
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	14.238.385
Prioritetsgæld, kursværdi	-14.238.385
I alt	75.403.993

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2017.

Fordelingstal er areal i henhold til kvm.	4.832,28
Værdi pr. fordelingstal	15.604,23

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. april 2017)	15.060,31
--	------------------

22. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på andele:

Nr.	Adresse	Kvm	Andelsværdi
1	Lyshøj Allé 8, st.tv.	78,25	1.221.031
2	Lyshøj Allé 8, 1.tv.	78,25	1.221.031
3	Lyshøj Allé 8, 2.tv.	78,25	1.221.031
4	Lyshøj Allé 8, 3.tv.	78,25	1.221.031
5	Lyshøj Allé 8, 4.tv.	78,25	1.221.031
6	Lyshøj Allé 8, st.th.	94,00	1.466.799
7	Lyshøj Allé 8, 1.th.	68,55	1.069.670
8	Lyshøj Allé 8, 2.th.	68,55	1.069.670
9	Lyshøj Allé 8, 3.th.	68,55	1.069.670
10	Lyshøj Allé 8, 4.th.	68,55	1.069.670
11	Aarestrupsvej 9, 1.tv.	85,82	1.339.155
12	Aarestrupsvej 9, 2.tv.	85,82	1.339.155
13	Aarestrupsvej 9, 3.tv.	85,82	1.339.155
14	Aarestrupsvej 9, 4.tv.	85,82	1.339.155
15	Aarestrupsvej 9, st.th.	71,60	1.117.263
16	Aarestrupsvej 9, 1.th.	71,60	1.117.263
17	Aarestrupsvej 9, 2.th.	71,60	1.117.263
18	Aarestrupsvej 9, 3.th.	71,60	1.117.263
19	Aarestrupsvej 9, 4.th.	71,60	1.117.263
20	Aarestrupsvej 11, st.tv.	63,36	988.684
21	Aarestrupsvej 11, 1.tv.	63,36	988.684
22	Aarestrupsvej 11, 2.tv.	63,36	988.684
23	Aarestrupsvej 11, 3.tv.	63,36	988.684
24	Aarestrupsvej 11, 4.tv.	63,36	988.684
25	Aarestrupsvej 11, st.th.	64,06	999.607
26	Aarestrupsvej 11, 1.th.	64,06	999.607
27	Aarestrupsvej 11, 2.th.	64,06	999.607
28	Aarestrupsvej 11, 3.th.	64,06	999.607
29	Aarestrupsvej 11, 4.th.	64,06	999.607
30	Aarestrupsvej 13, st.tv.	72,42	1.130.058
31	Aarestrupsvej 13, 1.tv.	72,42	1.130.058
32	Aarestrupsvej 13, 2.tv.	72,42	1.130.058
33	Aarestrupsvej 13, 3.tv.	72,42	1.130.058
34	Aarestrupsvej 13, 4.tv.	72,42	1.130.058
35	Aarestrupsvej 13, st.th.	72,42	1.130.058
36	Aarestrupsvej 13, 1.th.	72,42	1.130.058
37	Aarestrupsvej 13, 2.th.	72,42	1.130.058
38	Aarestrupsvej 13, 3.th.	72,42	1.130.058
39	Aarestrupsvej 13, 4.th.	72,42	1.130.058
40	Aarestrupsvej 15, st.tv.	64,06	999.607
41	Aarestrupsvej 15, 1.tv.	64,06	999.607
42	Aarestrupsvej 15, 2.tv.	64,06	999.607
43	Aarestrupsvej 15, 3.tv.	64,06	999.607
44	Aarestrupsvej 15, 4.tv.	64,06	999.607
45	Aarestrupsvej 15, st.th.	63,36	988.684
46	Aarestrupsvej 15, 1.th.	63,36	988.684

22. Beregning af andelsværdi (fortsat)

47	Aarestrupsvej 15, 2.th.	63,36	988.684
48	Aarestrupsvej 15, 3.th.	63,36	988.684
49	Aarestrupsvej 15, 4.th.	63,36	988.684
50	Aarestrupsvej 17, st.tv.	71,60	1.117.263
51	Aarestrupsvej 17, 1.tv.	71,60	1.117.263
52	Aarestrupsvej 17, 2.tv.	71,60	1.117.263
53	Aarestrupsvej 17, 3.tv.	71,60	1.117.263
54	Aarestrupsvej 17, 4.tv.	71,60	1.117.263
55	Aarestrupsvej 17, st.th.	85,00	1.326.360
56	Aarestrupsvej 17, 1.th.	85,00	1.326.360
57	Aarestrupsvej 17, 2.th.	85,00	1.326.360
58	Aarestrupsvej 17, 3.th.	85,00	1.326.360
59	Aarestrupsvej 17, 4.th.	85,00	1.326.360
60	Lyshøjgårdsvej 57, st.tv.	65,79	1.026.602
61	Lyshøjgårdsvej 57, 1.tv.	65,79	1.026.602
62	Lyshøjgårdsvej 57, 2.tv.	65,79	1.026.602
63	Lyshøjgårdsvej 57, 3.tv.	65,79	1.026.602
64	Lyshøjgårdsvej 57, 4.tv.	65,79	1.026.602
65	Lyshøjgårdsvej 57, 1.th.	62,30	972.144
66	Lyshøjgårdsvej 57, 2.th.	62,30	972.144
67	Lyshøjgårdsvej 57, 3.th.	62,30	972.144
68	Lyshøjgårdsvej 57, 4.th.	62,30	972.144
69	Lyshøj Allé, kælder Afrunding	12,00	187.253 (20)
		4.832,28	75.403.993