

Andelsboligforeningen Lyshøj

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

Årsrapport for 2021

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 29

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Lyshøj
c/o Postkassen
Aarestrupsvej 9 Postkassen
2500 Valby
Telefon: 38 25 04 37
Hjemsted: København
CVR-nr.: 21 00 19 10
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Helle Ewertsen
Victor Steen Christensen
Jesper Bennedbæk
Kristina Madzaric
Sebastian Holmer

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bank

Danske Bank, Forening Direkte
Handelsbanken

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Andelsboligforeningen Lyshøj.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 4. april 2022

Bestyrelse

Helle Ewertzen

Victor Steen Christensen

Jesper Bennedbæk

Kristina Madzaric

Sebastian Holmer

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Lyshøj**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lyshøj for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende 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 årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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.

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 væsentlig usikkerhed, vil vi udtrykke dette i vores revisionspåtegning.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

derer, 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.

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 4. april 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Nygaard
Statsaut. revisor

Note	2021	Ikke revideret budget 2021	2020
	DKK	DKK	DKK
Boligafgifter, beboelse	2.327.118	2.327.121	2.327.118
1 Vaskeriindtægter	28.580	30.000	26.165
2 Andre indtægter	137.641	104.904	110.704
Indtægter i alt	2.493.339	2.462.025	2.463.987
3 Vedligeholdelse, løbende	-289.166	-610.000	-175.621
4 Ejendomsskat og forsikringer	-593.455	-580.000	-561.342
5 Forbrugsafgifter	-235.407	-250.000	-242.234
6 Renholdelse	-402.576	-400.000	-422.676
7 Administrationsomkostninger	-132.348	-125.000	-134.463
8 Øvrige foreningsomkostninger	-162.388	-150.000	-189.194
Omkostninger i alt	-1.815.340	-2.115.000	-1.725.530
Resultat før af- og nedskrivninger	677.999	347.025	738.457
Af- og nedskrivninger	-5.245	-5.245	-5.245
Resultat før finansielle poster	672.754	341.780	733.212
9 Finansielle omkostninger	-185.171	-150.000	-145.542
Finansielle poster i alt	-185.171	-150.000	-145.542
Årets resultat	487.583	191.780	587.670
Forslag til resultatdisponering			
Overført til "Andre reserver"	31.200	0	38.200
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	685.928	664.792	665.378
Overført restandel af årets resultat	-229.545	-473.012	-115.908
I alt	487.583	191.780	587.670

AKTIVER		31.12.21	31.12.20
Note		DKK	DKK
10	Ejendom	115.000.000	113.500.000
	Kælderareal	147.780	147.780
	Altanprojekt	444.075	355.325
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	30.159	35.404
Materielle anlægsaktiver i alt		115.622.014	114.038.509
Anlægsaktiver i alt		115.622.014	114.038.509
	Andre tilgodehavender	3.378	0
12	Periodeafgrænsningsposter	71.069	225.284
Tilgodehavender i alt		74.447	225.284
13	Likvide beholdninger	8.263.111	3.335.009
Omsætningsaktiver i alt		8.337.558	3.560.293
Aktiver i alt		123.959.572	117.598.802

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK
PASSIVER		
Note		
Andelsindskud	4.832	4.832
Reserve for opskrivninger	104.834.694	103.334.694
Overført resultat	-17.906.449	-18.394.032
Egenkapital før andre reserver	86.933.077	84.945.494
Reserveret til vedligeholdelse af varmecentral	715.521	694.305
Reserveret til vedligeholdelse af beboerlokale	587.150	555.950
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	17.159.238	17.159.238
Andre reserver i alt	18.461.909	18.409.493
Egenkapital i alt	105.394.986	103.354.987
14 Gæld til realkreditinstitutter	6.442.995	0
14 Gæld til øvrige kreditinstitutter	10.843.469	11.555.424
Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.286.464	11.555.424
14 Gæld til realkreditinstitutter	178.005	0
14 Gæld til øvrige kreditinstitutter	690.818	664.792
15 Mellemregning med andelshavere	81.593	1.522.424
16 Anden gæld	190.582	330.286
17 Varmeregnskab	137.124	170.889
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.278.122	2.688.391
Gældsforpligtelser i alt	18.564.586	14.243.815
Passiver i alt	123.959.572	117.598.802
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19 Beregning af andelsværdi		
20 Fordeling af andelsværdi mv.		
21 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Andelsinds- kud	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Andels- krone (egen- kapital uden reserver) i alt	Reserveret til vedlige- holdelse af varme- central	Reserveret til vedlige- holdelse af beboer- lokale	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom- men	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21								
Saldo pr. 01.01.21	4.832	103.334.694	-18.394.032	84.945.494	694.305	555.950	17.159.238	103.354.987
Regulering opskrivning ejendom	0	1.500.000	0	1.500.000	0	0	0	1.500.000
Hensat til øvrige reserver	0	0	0	0	21.216	31.200	0	52.416
Årets resultat	0	0	487.583	487.583	0	0	0	487.583
Saldo pr. 31.12.21	4.832	104.834.694	-17.906.449	86.933.077	715.521	587.150	17.159.238	105.394.986

	2021	Ikke revideret budget 2021	2020
	DKK	DKK	DKK

1. Vaskeriindtægter

Vaskeriindtægter	39.906	55.000	50.071
Drift af vaskeri	-11.326	-25.000	-23.906
I alt	28.580	30.000	26.165

2. Andre indtægter

Ventelistegebyrer	14.800	0	11.800
Administrations- og skemagebyrer	36.000	36.000	30.000
Trappevask	68.904	68.904	68.904
Andre diverse indtægter	17.937	0	0
I alt	137.641	104.904	110.704

3. Vedligeholdelse, løbende

Maler	0	0	3.774
Køb og montage af røgalarmer	45.219	0	0
Udskiftning vandmålere/varmemålere	109.796	0	9.360
Småanskaffelser	0	0	2.362
Murer	0	0	35.384
Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan	0	0	15.000
Tømrer	4.123	0	7.303
VVS	49.648	0	17.794
Selvrisiko forsikring	0	0	5.000
Elektriker	6.721	0	2.380
Kloak	51.164	0	0
Have- og gårdanlæg	1.654	0	3.049
Navneskilte	1.905	0	1.125
Låseservice	8.323	0	10.761
Skadedyrsbekæmpelse	0	0	58.650
Dørlukkeabonnement	3.679	0	3.679
Diverse	6.934	0	0
Budget		610.000	
I alt	289.166	610.000	175.621

	2021	Ikke revideret budget	2020
	DKK	2021 DKK	DKK

4. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	518.447	0	493.415
Forsikringer	75.008	0	67.927
Budget		580.000	
I alt	593.455	580.000	561.342

5. Forbrugsafgifter

El	47.044	0	53.693
Vand	143.111	0	142.310
Gas	826	0	785
Falck	686	0	672
Varmeregnskabshonorar	31.740	0	32.863
Varmebidrag	12.000	0	11.911
Budget		250.000	
I alt	235.407	250.000	242.234

6. Renholdelse

Renholdelse af fællesarealer	402.576	0	422.676
Budget		400.000	
I alt	402.576	400.000	422.676

	2021	Ikke revideret budget 2021	2020
	DKK	DKK	DKK

7. Administrationsomkostninger

Telefon	3.216	0	5.262
Kontorartikler, porto mv.	8.335	0	20.095
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	4.878	0	5.719
Revision og regnskabsmæssig assistance	53.000	0	52.500
Revisorhonorar, rest sidste år	12.814	0	11.315
Bankgebyr og andre gebyrer	11.960	0	9.284
Abonnementer (DK Kabel TV)	0	0	-336
BoligNet	25.494	0	24.919
Bidrag til arrangementer m.v.	9.537	0	5.705
Diverse omkostninger	3.114	0	0
Budget		125.000	
I alt	132.348	125.000	134.463

8. Øvrige foreningsomkostninger

Konsulentbistand	0	0	12.875
Valuarvurdering	27.188	0	37.500
Bestyrelseshonorar	100.500	0	100.500
Honorar salg af lejligheder	20.000	0	24.000
ABF kontingent	14.700	0	14.319
Budget		150.000	
I alt	162.388	150.000	189.194

	2021	Ikke revideret budget 2021	2020
	DKK	DKK	DKK
9. Finansielle omkostninger			
Renter, bankkonto	124.190	0	145.274
Budget		150.000	
Øvrige renteudgifter	0	0	268
Låneomkostninger	60.981	0	0
I alt	185.171	150.000	145.542

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
10. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01.21	10.165.306	10.165.306
Kostpris pr. 31.12.21	10.165.306	10.165.306
Opskrivninger pr. 01.01.21	103.334.694	96.834.694
Opskrivninger i året	1.500.000	6.500.000
Opskrivninger pr. 31.12.21	104.834.694	103.334.694
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	115.000.000	113.500.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af d. 7. marts 2022 af ejendomsmægler og valuar Kenneth Engberg, Danbolig København. gældende pr. 31. december 2021.

Valuarvurderingen anvender en DCF-model med en 15-årig budgetperiode. Diskonteringssatsen er 5,3%, hvoraf inflation udgør 2%.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

11. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris pr. 01.01.21	398.905	398.905
Kostpris pr. 31.12.21	398.905	398.905
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-363.501	-358.256
Afskrivninger i året	-5.245	-5.245
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-368.746	-363.501
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	30.159	35.404

12. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	22.916	162.682
Forudbetalt forsikring	48.153	47.481
Forudbetalt Brunata aconto honorar	0	15.121
I alt	71.069	225.284

13. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.21	Indestående 31.12.20
Handelsbanken 200 3251	1.576.713	3.242.938
Handelsbanken 200 5066	91.309	92.071
Handelsbanken 116 4178	6.595.089	0
I alt	8.263.111	3.335.009

14. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Rest- løbetid	Rente pct. p.a.	Kursværdi 31.12.2021	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.21
DLR-Kredit hovedstol 6.621.000	30 år 3 mdr	1,5000%	6.587.191	6.621.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt			6.587.191	6.621.000
Handelsbanken PrioritetsLån		0,8100%	9.102.240	9.102.240
Handelsbanken PrioritetsLån		0,7900%	2.432.047	2.432.047
Gæld til øvrige kreditinstitutter, langfristet i alt			11.534.287	11.534.287
I alt			18.121.478	18.155.287

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.21	Kortfristet gæld	Langfristet gæld
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:			
Gæld til realkreditinstitutter	6.621.000	178.005	6.442.995
Gæld til øvrige kreditinstitutter	11.534.287	690.818	10.843.469
I alt	18.155.287	868.823	17.286.464

15. Mellemregning med andelshavere

Mellemregning fraflyttede andelshavere	19.093	3.173
Mellemregning vedrørende igangværende salg	62.500	1.519.251
I alt	81.593	1.522.424

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK

16. Anden gæld

Øvrige skyldige omkostninger	21.948	51.415
Afsat revisorhonorar	53.000	52.500
Hofor - vand, varme og gas	16.163	115.673
Vicevært	47.828	57.211
A-skat og AM-bidrag	51.643	53.487
I alt	190.582	330.286

17. Varmeregnskab

Opkrævet a conto varme	461.454	461.454
Afholdte udgifter til opvarmning	-328.768	-307.509
Tidligere års varmeregnskab	4.438	16.944
Varmeregnskab i alt	137.124	170.889

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt t.DKK 12.775, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for gæld til Handelsbanken.

Der er tinglyst realkreditpantebrev, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrev ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 6.621.000.

Foreningen har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

Foreningen har stillet garanti overfor DLR Kredit A/S på i alt t.DKK 397 den 31.12.2021.

19. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes §15:

	31.12.21 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	86.933.077
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-115.000.000
Ejendommen, fastfrysningens værdi pr. 30.06.2020	113.000.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	6.621.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-6.587.191
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	-1.966.191
Samlet andelsværdi	84.966.886
Den samlede indskudskapital udgør i alt	4.832,28
Værdi pr. indskudt andelskrone	17.583,19
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 26. Maj 2021)	17.475,29

20. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse	Areal, andel	Andelsværdi
1 Lyshøj Allé 8, st. tv.	78,25	1.375.884
2 Lyshøj Allé 8, 1. tv.	156,50	2.751.769
4 Lyshøj Allé 8, 3. tv.	78,25	1.375.884
5 Lyshøj Allé 8, 4. tv.	78,25	1.375.884
6 Lyshøj Allé 8, st. th.	94,00	1.652.820
8 Lyshøj Allé 8, 2. th.	68,55	1.205.328
9 Lyshøj Allé 8, 3. th.	68,55	1.205.328
10 Lyshøj Allé 8, 4. th.	68,55	1.205.328
11 Aarestrupsvej 9, 1. tv.	154,37	2.714.317
12 Aarestrupsvej 9, 2. tv.	85,82	1.508.989
13 Aarestrupsvej 9, 3. tv.	85,82	1.508.989
14 Aarestrupsvej 9, 4. tv.	85,82	1.508.989
15 Aarestrupsvej 9, st. th.	71,60	1.258.956
16 Aarestrupsvej 9, 1. th.	71,60	1.258.956
17 Aarestrupsvej 9, 2. th.	71,60	1.258.956
18 Aarestrupsvej 9, 3. th.	71,60	1.258.956
19 Aarestrupsvej 9, 4. th.	71,60	1.258.956
20 Aarestrupsvej 11, st. tv.	63,36	1.114.071
21 Aarestrupsvej 11, 1. tv.	63,36	1.114.071
22 Aarestrupsvej 11, 2. tv.	63,36	1.114.071
23 Aarestrupsvej 11, 3. tv.	63,36	1.114.071
24 Aarestrupsvej 11, 4. tv.	63,36	1.114.071
25 Aarestrupsvej 11, st. th.	64,06	1.126.379
26 Aarestrupsvej 11, 1. th.	64,06	1.126.379
27 Aarestrupsvej 11, 2. th.	64,06	1.126.379
28 Aarestrupsvej 11, 3. th.	64,06	1.126.379
29 Aarestrupsvej 11, 4. th.	64,06	1.126.379
30 Aarestrupsvej 13, st. tv.	72,42	1.273.374
31 Aarestrupsvej 13, 1. tv.	72,42	1.273.374
32 Aarestrupsvej 13, 2. tv.	72,42	1.273.374
33 Aarestrupsvej 13, 3. tv.	72,42	1.273.374
34 Aarestrupsvej 13, 4. tv.	72,42	1.273.374
35 Aarestrupsvej 13, st. th.	72,42	1.273.374
36 Aarestrupsvej 13, 1. th.	72,42	1.273.374
37 Aarestrupsvej 13, 2. th.	72,42	1.273.374
38 Aarestrupsvej 13, 3. th.	72,42	1.273.374
39 Aarestrupsvej 13, 4. th.	72,42	1.273.374
40 Aarestrupsvej 15, st. tv.	64,06	1.126.379
41 Aarestrupsvej 15, 1. tv.	64,06	1.126.379
42 Aarestrupsvej 15, 2. tv.	64,06	1.126.379
43 Aarestrupsvej 15, 3. tv.	64,06	1.126.379
44 Aarestrupsvej 15, 4. tv.	64,06	1.126.379
Transport	3.142,33	55.252.174

20. Fordeling af andelsværdi mv. - fortsat -

Nr. Adresse	Areal, andel	Andelsværdi
Transport	3.142,33	55.252.174
45 Aarestrupsvej 15, st. th.	63,36	1.114.071
46 Aarestrupsvej 15, 1. th.	63,36	1.114.071
47 Aarestrupsvej 15, 2. th.	63,36	1.114.071
48 Aarestrupsvej 15, 3. th.	63,36	1.114.071
49 Aarestrupsvej 15, 4. th.	63,36	1.114.071
50 Aarestrupsvej 17, st. tv.	71,60	1.258.956
51 Aarestrupsvej 17, 1. tv.	71,60	1.258.956
52 Aarestrupsvej 17, 2. tv.	71,60	1.258.956
53 Aarestrupsvej 17, 3. tv.	71,60	1.258.956
54 Aarestrupsvej 17, 4. tv.	71,60	1.258.956
55 Aarestrupsvej 17, st. th.	85,00	1.494.571
56 Aarestrupsvej 17, 1. th.	85,00	1.494.571
57 Aarestrupsvej 17, 2. th.	85,00	1.494.571
59 Aarestrupsvej 17, 4. th.	85,00	1.494.571
60 Lyshøjgårdsvej 57, st. tv.	65,79	1.156.798
61 Lyshøjgårdsvej 57, 1. tv.	65,79	1.156.798
62 Lyshøjgårdsvej 57, 2. tv.	65,79	1.156.798
63 Lyshøjgårdsvej 57, 3. tv.	150,79	2.651.369
64 Lyshøjgårdsvej 57, 4. tv.	65,79	1.156.798
65 Lyshøjgårdsvej 57, 1. th.	62,30	1.095.433
66 Lyshøjgårdsvej 57, 2. th.	62,30	1.095.433
67 Lyshøjgårdsvej 57, 3. th.	62,30	1.095.433
68 Lyshøjgårdsvej 57, 4. th.	62,30	1.095.433
69 Lyshøj Allé, kælder	12,00	210.998
Afrunding		2
I alt	4.832,28	84.966.886

21. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal			BBR-areal, kvm		
		31.12.21			31.12.21 31.12.20		
B1	Andelsboliger	68	4.727	4.727			
B2	Erhvervsandele	1	85	85			
B3	Boliglejemål	0	0	0			
B4	Erhvervslejemål	0	0	0			
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0			
B6	Andelsboliger i alt	69	4.812	4.812			

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Boligernes areal (anden kilde)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Boligernes areal (anden kilde)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:
1924

D2 Ejendommens opførelsesår:
1925

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:
Valuarvurdering

		Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020		X

		DKK pr. kvm	
		31.12.21	31.12.20
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	113.000.000	113.000.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	18.461.909	18.409.493

		31.12.21	31.12.20
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	16	16
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%	84	87

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige 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

21. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
		2021	2020	2021	2020	
Indtægtsart:						
H1	Boligafgift	2.327.118	2.327.124	484	484	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0	
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				31.12.21	31.12.20	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			17.657	17.549	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			2.125	2.220	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			19.782	19.769	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2021	2020	2019
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat		101	122	188	
R	Årets afdrag		0	139	139	

21. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2021	2020	2019
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	60	36	18
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	60	36	18

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Foreslået andelskroneværdi	17.657	17.657
Reserver uden for andelskroneværdi	3.837	3.837
		DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:		
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter		492
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	93%	94%

22. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger (herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele).

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

22. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

Driftsmidler og inventar

Driftsmidler og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på driftsmidler og inventar tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	0	0

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

22. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

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 måles til nominal værdi (restgæld).

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jan Nygaard

Revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:16669274

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-05-02 07:07:54 UTC

NEM ID 

Sebastian Holmer

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-029195157513

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-05-02 07:37:50 UTC

NEM ID 

Jesper Steven Hansen Bennedbæk

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-085996891236

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-05-02 11:30:23 UTC

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-104232408246

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-05-03 09:14:37 UTC

NEM ID 

Helle Ewertsen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-210508988877

IP: 217.71.xxx.xxx

2022-05-03 18:06:25 UTC

NEM ID 

Victor Steen Christensen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-626154879725

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-05-04 12:48:17 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1EYXL-WTHPE-0VSL5-D140T-CN4VO-3Z70V

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>