

Andelsboligforeningen Lyshøj

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

Årsrapport for 2022

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8 - 9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 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 Ewertzen
Victor Steen Christensen
Jesper Bennedbæk
Kristina Madzaric
Sebastian Holmer

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank, Forening Direkte
Handelsbanken

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Andelsboligforeningen Lyshøj.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 31. marts 2023

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 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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, andelsboligloven 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 en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærk-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

som 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 31. marts 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Nygaard

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11743

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver"	30.800	0	31.200
Overført til "Andre reserver" i alt	30.800	0	31.200
Overført til "Overført resultat":			
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	833.514	868.823	685.928
Overført restandel af årets resultat	-147.478	-716.043	-229.545
Overført til "Overført resultat" i alt	686.036	152.780	456.383
I alt	716.836	152.780	487.583

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
Note		DKK	DKK
10	Ejendom	115.950.000	115.000.000
	Kælderareal	0	147.780
	Altanprojekt	0	444.075
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.914	30.159
Materielle anlægsaktiver i alt		115.974.914	115.622.014
Anlægsaktiver i alt		115.974.914	115.622.014
	Tilgodehavende hos beboere	19.809	0
	Andre tilgodehavender	44.962	3.378
11	Periodeafgrænsningsposter	72.057	71.069
Tilgodehavender i alt		136.828	74.447
12	Likvide beholdninger	3.028.603	8.263.111
Omsætningsaktiver i alt		3.165.431	8.337.558
Aktiver i alt		119.140.345	123.959.572

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
PASSIVER		
Note		
Andelsindskud	4.832	4.832
Reserve for opskrivninger	99.013.363	104.834.694
Overført resultat	-18.428.095	-17.906.449
Egenkapital før andre reserver	80.590.100	86.933.077
Reserveret til vedligeholdelse af varmecentral	736.737	715.521
Reserveret til vedligeholdelse af beboerlokale	617.950	587.150
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	17.159.238	17.159.238
Reserveret til værdiregulering kursregulering	1.238.482	0
Andre reserver i alt	19.752.407	18.461.909
Egenkapital i alt	100.342.507	105.394.986
13 Gæld til realkreditinstitutter	6.267.281	6.442.995
13 Gæld til øvrige kreditinstitutter	10.207.090	10.843.469
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.474.371	17.286.464
13 Gæld til realkreditinstitutter	175.714	178.005
13 Gæld til øvrige kreditinstitutter	671.688	690.818
14 Mellemregning med andelshavere	1.106.611	81.593
15 Anden gæld	186.409	190.582
16 Varmeregnskab	183.045	137.124
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.323.467	1.278.122
Gældsforpligtelser i alt	18.797.838	18.564.586
Passiver i alt	119.140.345	123.959.572
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18 Beregning af andelsværdi		
19 Fordeling af andelsværdi mv.		
20 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK

1. Vaskeriindtægter

Vaskeriindtægter	59.339	40.000	39.906
Drift af vaskeri	-24.750	-15.000	-11.326
I alt	34.589	25.000	28.580

2. Andre indtægter

Altanindtægt	341.503	346.000	0
Ventelistegebyrer	18.400	0	14.800
Arbejdsweekend	8.250	0	0
Administrations- og skemagebyrer	26.500	36.000	36.000
Trappevask	68.034	68.904	68.904
Andre diverse indtægter	4.438	0	17.937
I alt	467.125	450.904	137.641

3. Vedligeholdelse, løbende

Køb og montage af røgalarmer	0	0	45.219
Vandmålere/varmemålere/røgalarm	33.590	0	109.796
Småanskaffelser	6.932	0	0
Tømrer	44.505	0	4.123
VVS	58.916	0	49.648
Elektriker	40.094	0	6.721
Kloak	55.000	0	51.164
Have- og gårdanlæg	20.677	0	1.654
Navneskilte	1.985	0	1.905
Låseservice	5.050	0	8.323
Arbejdsweekend	627	0	0
Dørlukkeabonnement	7.907	0	3.679
Diverse	342	0	6.934
Budget		738.000	
I alt	275.625	738.000	289.166

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK

4. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	424.278	0	518.447
Forsikringer	72.936	0	75.008
Budget		617.000	
I alt	497.214	617.000	593.455

5. Forbrugsafgifter

El	121.732	0	47.044
Vand	128.615	0	143.111
Gas	816	0	826
Falck	678	0	686
Varmeregnskabshonorar	11.875	0	31.740
Varmebidrag	14.071	0	12.000
Budget		350.000	
I alt	277.787	350.000	235.407

6. Renholdelse

Renholdelse af fællesarealer samt øvrig assistance	453.374	0	402.576
Budget		400.000	
I alt	453.374	400.000	402.576

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK

7. Administrationsomkostninger

Telefon	1.458	0	3.216
Kontorartikler, porto m.v.	14.719	0	8.335
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	8.504	0	4.878
Revision og regnskabsmæssig assistance	53.000	0	53.000
Revisorhonorar, rest sidste år	11.375	0	12.814
Bankgebyr og andre gebyrer	9.194	0	11.960
BoligNet	26.740	0	25.494
Bidrag til arrangementer m.v.	7.650	0	9.537
Diverse omkostninger	1.883	0	3.114
Budget		130.000	
I alt	134.523	130.000	132.348

8. Øvrige foreningsomkostninger

Valuarvurdering	16.875	0	27.188
Bestyrelseshonorar	108.000	0	100.500
Honorar salg af lejligheder	20.000	0	20.000
ABF kontingent	16.034	0	14.700
Budget		150.000	
I alt	160.909	150.000	162.388

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK
9. Finansielle omkostninger			
Renter, bankkonto	307.328	0	124.190
Øvrige renteudgifter	3	0	0
Låneomkostninger	0	0	60.981
Budget		260.000	
I alt	307.331	260.000	185.171

10. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	10.165.306	10.165.306
Tilgang i året	6.623.551	0
Overførsel kælderareal	147.780	0
Kostpris pr. 31.12.22	16.936.637	10.165.306
Opskrivninger pr. 01.01	104.834.694	103.334.694
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-5.821.331	0
Opskrivninger i året	0	1.500.000
Opskrivninger pr. 31.12.22	99.013.363	104.834.694
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	115.950.000	115.000.000

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

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 5,35%, 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. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	22.489	22.916
Forudbetalt forsikring	49.568	48.153
I alt	72.057	71.069

12. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.22	Indestående 31.12.21
Handelsbanken 200 3251	2.872.160	1.576.713
Handelsbanken 200 5066	90.345	91.309
Handelsbanken 116 4178	66.098	6.595.089
I alt	3.028.603	8.263.111

13. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Rest- løbetid	Rente pct. p.a.	Kursværdi 31.12.2022	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.22
DLR-Kredit hovedstol 6.621.000	29år 0 mdr	1,5000%	5.204.284	6.442.995
Gæld til realkreditinstitutter i alt			5.204.284	6.442.995
Handelsbanken PrioritetsLån		1,253%	8.651.484	8.651.484
Handelsbanken PrioritetsLån		2,291%	2.227.294	2.227.294
Gæld til øvrige kreditinstitutter, langfristet i alt			10.878.778	10.878.778
I alt			16.083.062	17.321.773

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.22	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	6.442.995	175.714	6.267.281	5.535.263
Gæld til øvrige kreditinstitutter	10.878.778	671.688	10.207.090	7.518.640
I alt	17.321.773	847.402	16.474.371	13.053.903

14. Mellemregning med andelshavere

Mellemregning fraflyttede andelshavere	11.065	19.093
Mellemregning vedrørende igangværende salg	1.095.546	62.500
I alt	1.106.611	81.593

15. Anden gæld

Øvrige skyldige omkostninger	18.088	21.948
Afsat revisorhonorar	53.000	53.000
Hofor - vand, varme og gas	0	16.163
Vicevært	56.670	47.828
A-skat og AM-bidrag	58.651	51.643
I alt	186.409	190.582

16. Varmeregnskab

Tidligere års varmeregnskab	4.397	4.438
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	461.454	461.454
Afholdte udgifter til opvarmning	-282.806	-328.768
I alt	183.045	137.124

17. 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 ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

31.12.22
DKK

18. 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:

31.12.22
DKK

Foreningens egenkapital før andre reserver	80.590.100
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-115.950.000
Ejendommen, fastfrysningens værdi pr. 30.06.2020	113.000.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	6.442.995
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.204.284
Altanprojekt, forbedring	6.623.551
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	4.912.262
Samlet andelsværdi	85.502.362
Den samlede indskudskapital udgør i alt	4.832,28
Værdi pr. indskudt andelskrone	17.694,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 25. april 2022)	17.583,19

19. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse	Areal, andel	Andelsværdi
1 Lyshøj Allé 8, st. tv.	78,25	1.384.555
2 Lyshøj Allé 8, 1. tv.	156,50	2.769.111
4 Lyshøj Allé 8, 3. tv.	78,25	1.384.555
5 Lyshøj Allé 8, 4. tv.	78,25	1.384.555
6 Lyshøj Allé 8, st. th.	94,00	1.663.236
8 Lyshøj Allé 8, 2. th.	68,55	1.212.924
9 Lyshøj Allé 8, 3. th.	68,55	1.212.924
10 Lyshøj Allé 8, 4. th.	68,55	1.212.924
11 Aarestrupsvej 9, 1. tv.	154,37	2.731.423
12 Aarestrupsvej 9, 2. tv.	85,82	1.518.499
13 Aarestrupsvej 9, 3. tv.	85,82	1.518.499
14 Aarestrupsvej 9, 4. tv.	85,82	1.518.499
15 Aarestrupsvej 9, st. th.	71,60	1.266.890
16 Aarestrupsvej 9, 1. th.	71,60	1.266.890
17 Aarestrupsvej 9, 2. th.	71,60	1.266.890
18 Aarestrupsvej 9, 3. th.	71,60	1.266.890
19 Aarestrupsvej 9, 4. th.	71,60	1.266.890
20 Aarestrupsvej 11, st. tv.	63,36	1.121.092
21 Aarestrupsvej 11, 1. tv.	63,36	1.121.092
22 Aarestrupsvej 11, 2. tv.	63,36	1.121.092
23 Aarestrupsvej 11, 3. tv.	63,36	1.121.092
24 Aarestrupsvej 11, 4. tv.	63,36	1.121.092
25 Aarestrupsvej 11, st. th.	64,06	1.133.478
26 Aarestrupsvej 11, 1. th.	64,06	1.133.478
27 Aarestrupsvej 11, 2. th.	64,06	1.133.478
28 Aarestrupsvej 11, 3. th.	64,06	1.133.478
29 Aarestrupsvej 11, 4. th.	64,06	1.133.478
30 Aarestrupsvej 13, st. tv.	72,42	1.281.399
31 Aarestrupsvej 13, 1. tv.	72,42	1.281.399
32 Aarestrupsvej 13, 2. tv.	72,42	1.281.399
33 Aarestrupsvej 13, 3. tv.	72,42	1.281.399
34 Aarestrupsvej 13, 4. tv.	72,42	1.281.399
35 Aarestrupsvej 13, st. th.	72,42	1.281.399
36 Aarestrupsvej 13, 1. th.	72,42	1.281.399
37 Aarestrupsvej 13, 2. th.	72,42	1.281.399
38 Aarestrupsvej 13, 3. th.	72,42	1.281.399
39 Aarestrupsvej 13, 4. th.	72,42	1.281.399
40 Aarestrupsvej 15, st. tv.	64,06	1.133.478
41 Aarestrupsvej 15, 1. tv.	64,06	1.133.478
42 Aarestrupsvej 15, 2. tv.	64,06	1.133.478
43 Aarestrupsvej 15, 3. tv.	64,06	1.133.478
44 Aarestrupsvej 15, 4. tv.	64,06	1.133.478
Transport	3.142,33	55.600.384

19. Fordeling af andelsværdi mv. - fortsat -

Nr. Adresse	Areal, andel	Andelsværdi
Transport	3.142,33	55.600.384
45 Aarestrupsvej 15, st. th.	63,36	1.121.092
46 Aarestrupsvej 15, 1. th.	63,36	1.121.092
47 Aarestrupsvej 15, 2. th.	63,36	1.121.092
48 Aarestrupsvej 15, 3. th.	63,36	1.121.092
49 Aarestrupsvej 15, 4. th.	63,36	1.121.092
50 Aarestrupsvej 17, st. tv.	71,60	1.266.890
51 Aarestrupsvej 17, 1. tv.	71,60	1.266.890
52 Aarestrupsvej 17, 2. tv.	71,60	1.266.890
53 Aarestrupsvej 17, 3. tv.	71,60	1.266.890
54 Aarestrupsvej 17, 4. tv.	71,60	1.266.890
55 Aarestrupsvej 17, st. th.	85,00	1.503.990
56 Aarestrupsvej 17, 1. th.	85,00	1.503.990
57 Aarestrupsvej 17, 2. th.	85,00	1.503.990
59 Aarestrupsvej 17, 4. th.	85,00	1.503.990
60 Lyshøjgårdsvej 57, st. tv.	65,79	1.164.088
61 Lyshøjgårdsvej 57, 1. tv.	65,79	1.164.088
62 Lyshøjgårdsvej 57, 2. tv.	65,79	1.164.088
63 Lyshøjgårdsvej 57, 3. tv.	150,79	2.668.078
64 Lyshøjgårdsvej 57, 4. tv.	65,79	1.164.088
65 Lyshøjgårdsvej 57, 1. th.	62,30	1.102.336
66 Lyshøjgårdsvej 57, 2. th.	62,30	1.102.336
67 Lyshøjgårdsvej 57, 3. th.	62,30	1.102.336
68 Lyshøjgårdsvej 57, 4. th.	62,30	1.102.336
69 Lyshøj Allé, kælder	12,00	212.328
Afrunding		6
I alt	4.832,28	85.502.362

20. 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	
		31.12.22	31.12.21
B1 Andelsboliger	65	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	66	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:*
Boligernes areal (anden kilde)

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	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	113.000.000	113.000.000	23.483	23.483
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	19.752.407	18.461.909	4.105	3.837

		31.12.22	31.12.21
F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi		17	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	84

	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

20. 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		
		2022	2021	2022	2021	
Indtægtsart:						
H1	Boligafgift	2.327.118	2.327.118	484	484	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0	
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				31.12.22	31.12.21	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			17.769	17.657	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			3.249	2.125	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			21.018	19.782	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2022	2021	2020
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat		149	101	122	
R	Årets afdrag		0	143	139	

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

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2022	2021	2020
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	57	60	36
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	57	60	36

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Foreslået andelskroneværdi	17.769	17.657
Reserver uden for andelskroneværdi	4.105	3.837
		DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:		
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter		492
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	82%	93%

21. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven 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.

21. 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 m.v." 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 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 en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel 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

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Tilgodehavender**

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

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 nominel værdi (restgæld).

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen 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 lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel 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.”

Jesper Steven Hansen Bennedbæk

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Lyshøj

Serienummer: 6eff90e6-e5a7-45f0-bd43-88694592803c

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-06-01 13:22:37 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lyshøj

Serienummer: 49444dd3-a908-40a5-a3f9-dd04d1b7ca73

IP: 217.71.xxx.xxx

2023-06-01 13:30:41 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lyshøj

Serienummer: e9ff7541-65ec-47a4-a3a1-d915aefb7a80

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-06-01 14:22:54 UTC



Victor Steen Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lyshøj

Serienummer: 731a8471-6a24-44a1-a36a-0266b0f385f4

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-02 06:02:39 UTC



Helle Ewertsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lyshøj

Serienummer: 4d66b5e0-80a2-40c3-b7b9-4bdf89e94fd9

IP: 217.71.xxx.xxx

2023-06-04 04:12:45 UTC



Jan Nygaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:16669274

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-06-04 04:17:47 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>