

Andelsboligforeningen Lyshøj

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

Årsrapport for 2023

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8 - 9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 28

Andelsboligforeningen

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

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank, Forening Direkte
Handelsbanken

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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. 31.12.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 6. maj 2024

Bestyrelse

Victor Steen Christensen

Jesper Bennedbæk

Kristina Madzaric

Oscar Christensen

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Lyshøj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lyshøj for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 6. maj 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Nygaard

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11743

Note	2023	Ikke revideret budget 2023	2022	
	DKK	DKK	DKK	
	Boligafgifter, beboelse	2.327.133	2.327.121	2.327.130
1	Vaskeriindtægter	32.040	20.000	34.589
2	Andre indtægter	509.113	481.995	467.125
	Indtægter i alt	2.868.286	2.829.116	2.828.844
3	Vedligeholdelse, løbende	-153.081	-561.000	-275.625
4	Ejendomsskat og forsikringer	-542.269	-550.000	-497.214
5	Forbrugsafgifter	-226.885	-300.000	-277.787
6	Renholdelse	-430.412	-425.000	-453.374
7	Administrationsomkostninger	-183.860	-165.000	-134.525
8	Øvrige foreningsomkostninger	-170.621	-160.000	-160.909
	Omkostninger i alt	-1.707.128	-2.161.000	-1.799.434
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.161.158	668.116	1.029.410
	Af- og nedskrivninger	-5.245	-5.245	-5.245
	Resultat før finansielle poster	1.155.913	662.871	1.024.165
	Finansielle omkostninger	-534.004	-350.000	-307.331
	Finansielle poster i alt	-534.004	-350.000	-307.331
	Årets resultat	621.909	312.871	716.834

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver"	30.720	0	30.800
Overført til "Andre reserver" i alt	30.720	0	30.800
Overført til "Overført resultat":			
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	409.901	847.402	833.514
Overført restandel af årets resultat	181.288	-534.531	-147.480
Overført til "Overført resultat" i alt	591.189	312.871	686.034
I alt	621.909	312.871	716.834

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
9	Ejendom	118.900.000	115.950.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.669	24.914
	Materielle anlægsaktiver i alt	118.919.669	115.974.914
	Anlægsaktiver i alt	118.919.669	115.974.914
	Tilgodehavende hos beboere	12.330	19.809
	Andre tilgodehavender	0	44.962
10	Periodeafgrænsningsposter	82.384	72.057
	Tilgodehavender i alt	94.714	136.828
11	Likvide beholdninger	2.227.485	3.028.603
	Omsætningsaktiver i alt	2.322.199	3.165.431
	Aktiver i alt	121.241.868	119.140.345

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK
PASSIVER		
Note		
Andelsindskud	4.832	4.832
Reserve for opskrivninger	101.907.113	99.013.363
Overført resultat	-13.778.979	-18.428.095
Egenkapital før andre reserver	88.132.966	80.590.100
Reserveret til vedligeholdelse af varmecentral	0	736.737
Reserveret til vedligeholdelse af beboerlokale	0	617.950
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	14.885.161	17.159.238
Reserveret til værdiregulering kursregulering	870.759	1.238.482
Andre reserver i alt	15.755.920	19.752.407
Egenkapital i alt	103.888.886	100.342.507
12 Gæld til realkreditinstitutter	6.088.697	6.267.281
12 Gæld til øvrige kreditinstitutter	10.167.503	10.207.090
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.256.200	16.474.371
12 Gæld til realkreditinstitutter	178.583	175.714
12 Gæld til øvrige kreditinstitutter	301.375	671.688
13 Mellemregning med andelshavere	273.532	1.106.611
14 Anden gæld	166.763	186.409
15 Varmeregnskab	176.529	183.045
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.096.782	2.323.467
Gældsforpligtelser i alt	17.352.982	18.797.838
Passiver i alt	121.241.868	119.140.345
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Beregning af andelsværdi		
18 Fordeling af andelsværdi m.v.		
19 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Reserve for		Overført resultat	Andels- krone (egenkapi- tal uden reserver) i alt	Reserveret til vedlige- holdelse af varme- central	Reserveret til vedlige- holdelse af beboe- rlokale	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom- men	Reserveret til værdiregulering kursregulering	Egenkapital i alt
	Andelsinds- kud	opskrivning er							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22									
Saldo pr. 01.01.22	4.832	104.834.694	-17.906.449	86.933.077	715.521	587.150	17.159.238	0	105.394.986
Regulering, opskrivning af ejendom	0	-5.821.331	0	-5.821.331	0	0	0	0	-5.821.331
Hensat til øvrige reserver	0	0	-1.238.482	-1.238.482	21.216	30.800	0	1.238.482	52.016
Årets resultat	0	0	716.836	716.836	0	0	0	0	716.836
Saldo pr. 31.12.22	4.832	99.013.363	-18.428.095	80.590.100	736.737	617.950	17.159.238	1.238.482	100.342.507
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23									
Saldo pr. 01.01.23	4.832	99.013.363	-18.428.095	80.590.100	736.737	617.950	17.159.238	1.238.482	100.342.507
Regulering, opskrivning af ejendom	0	2.893.750	0	2.893.750	0	0	0	0	2.893.750
Hensat til øvrige reserver	0	0	0	0	-736.737	-617.950	1.722.410	-367.723	0
Hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen	0	0	4.027.207	4.027.207	0	0	-4.027.207	0	0
Årets resultat	0	0	621.909	621.909	0	0	0	0	621.909
Saldo pr. 31.12.23	4.832	101.907.113	-13.778.979	88.132.966	0	0	14.854.441	870.759	103.858.166

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

1. Vaskeriindtægter

Vaskeriindtægter	55.549	45.000	59.339
Drift af vaskeri	-23.509	-25.000	-24.750
I alt	32.040	20.000	34.589

2. Andre indtægter

Altanindtægt	377.641	378.135	341.503
Ventelistegebyrer	0	0	18.400
Arbejdsweekend	12.112	0	8.250
Administrations- og skemagebyrer	51.500	36.000	26.500
Trappevask	67.860	67.860	68.034
Andre diverse indtægter	0	0	4.438
I alt	509.113	481.995	467.125

3. Vedligeholdelse, løbende

Maler	12.000	0	0
Vandmålere/varmemålere/røgalarm	413	0	33.590
Småanskaffelser	12.493	0	6.932
Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan	30.314	0	0
Tømrer	59.645	0	44.505
VVS	4.633	0	58.916
Elektriker	25.249	0	40.094
Kloak	0	0	55.000
Have- og gårdanlæg	1.481	0	20.677
Navneskilte	0	0	1.985
Låseservice	0	0	5.050
Arbejdsweekend	3.107	0	627
Dørlukkeabonnement	3.746	0	7.907
Diverse	0	0	342
Budget		561.000	
I alt	153.081	561.000	275.625

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

4. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	463.059	0	424.278
Forsikringer	79.210	0	72.936
Budget		550.000	
I alt	542.269	550.000	497.214

5. Forbrugsafgifter

El	85.954	0	121.732
Vand	131.499	0	128.615
Gas	1.258	0	816
Falck	4.008	0	678
Varmeregnskabshonorar	-3.281	0	11.875
Varmebidrag	7.447	0	14.071
Budget		300.000	
I alt	226.885	300.000	277.787

6. Renholdelse

Renholdelse af fællesarealer samt øvrig assistance	430.412	0	453.374
Budget		425.000	
I alt	430.412	425.000	453.374

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

7. Administrationsomkostninger

Hjemmeside	588	0	1.458
Kontorartikler, porto m.v.	2.173	0	14.719
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	6.531	0	8.504
Revision og regnskabsmæssig assistance	113.131	0	53.000
Revisorhonorar, rest sidste år	0	0	11.375
Bankgebyr og andre gebyrer	12.486	0	9.196
BoligNet	26.740	0	26.740
Bidrag til arrangementer m.v.	10.088	0	7.650
Diverse omkostninger (2023: Help Scout)	12.123	0	1.883
Budget		165.000	
I alt	183.860	165.000	134.525

8. Øvrige foreningsomkostninger

Konsulentbistand	4.720	0	0
Valuarvurdering	15.000	0	16.875
Bestyrelseshonorar	99.375	0	108.000
Honorar salg af lejligheder	36.000	0	20.000
ABF kontingent	15.526	0	16.034
Budget		160.000	
I alt	170.621	160.000	160.909

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK

9. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	16.936.637	10.165.306
Tilgang i året	56.250	6.623.551
Overførsel kælderareal	0	147.780
<hr/>		
Kostpris pr. 31.12.23	16.992.887	16.936.637
<hr/>		
Opskrivninger pr. 01.01	99.013.363	104.834.694
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	2.893.750	-5.821.331
<hr/>		
Opskrivninger pr. 31.12.23	101.907.113	99.013.363
<hr/>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	118.900.000	115.950.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af ejendomsmægler og valuar Per-Henrik Schultz-Jensen fra PH ERHVERV gældende pr. 31. december 2023.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 5,60%, 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.

10. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	23.099	22.489
Forudbetalt forsikring	59.285	49.568
<hr/>		
I alt	82.384	72.057

11. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.23	Indestående 31.12.22
Handelsbanken 200 3251	2.150.171	2.872.160
Handelsbanken 200 5066	77.314	90.345
Handelsbanken 116 4178	0	66.098
I alt	2.227.485	3.028.603

12. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Rest- løbetid	Rente % p.a.	Kursværdi 31.12.23	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.23
DLR-Kredit hovedstol 6.621.000	28 år 0 mdr.	1,5%	5.396.292	6.267.280
Gæld til realkreditinstitutter i alt			5.396.292	6.267.280
Handelsbanken PrioritetsLån	ca. 28 år	4,63%	8.423.206	8.423.206
Handelsbanken PrioritetsLån	ca. 12 år	5,12%	2.045.672	2.045.672
Gæld til øvrige kreditinstitutter, langfristet i alt			10.468.878	10.468.878
I alt			15.865.170	16.736.158

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	6.267.280	178.583	6.088.697	5.344.729
Gæld til øvrige kreditinstitutter	10.468.878	301.375	10.167.503	8.842.513

I alt	16.736.158	479.958	16.256.200	14.187.242
-------	------------	---------	------------	------------

13. Mellemregning med andelshavere

Mellemregning fraflyttede andelshavere		11.065	11.065
Mellemregning vedrørende igangværende salg		262.467	1.095.546
I alt		273.532	1.106.611

14. Anden gæld

Øvrige skyldige omkostninger		15.000	18.088
Afsat revisorhonorar		68.750	53.000
Vicevært		25.983	56.670
A-skat og AM-bidrag		57.030	58.651
I alt		166.763	186.409

15. Varmeregnskab

Tidligere års varmeregnskab		12.756	4.397
Indeværende års varmeregnskab:			
Opkrævet acontovarme		461.454	461.454
Afholdte udgifter til opvarmning		-297.681	-282.806
I alt		176.529	183.045

16. 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.

17. Beregning af andelsværdi

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

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	88.132.966	80.590.100
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-118.900.000	-115.950.000
Ejendommen, fastfrysningensværdi pr. 30.06.2020	113.000.000	113.000.000
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	6.267.280	6.442.995
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-5.346.293	-5.204.284
Altanprojekt, forbedring	6.623.551	6.623.551
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	1.644.538	4.912.262
Samlet andelsværdi	89.777.504	85.502.362
Den samlede indskudskapital udgør i alt	4.832	4.832
Værdi pr. indskudt andelskrone	18.579,78	17.695,03

18. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse	Antal andele	Areal, andel	Andelsværdi
1 Lyshøj Allé 8, st. tv.	1	78,25	1.450.123
2 Lyshøj Allé 8, 1. tv.	1	156,50	2.918.838
4 Lyshøj Allé 8, 3. tv.	1	78,25	1.450.123
5 Lyshøj Allé 8, 4. tv.	1	78,25	1.450.123
6 Lyshøj Allé 8, st. th.	1	94,00	1.747.584
8 Lyshøj Allé 8, 2. th.	1	68,55	1.282.801
9 Lyshøj Allé 8, 3. th.	1	68,55	1.282.801
10 Lyshøj Allé 8, 4. th.	1	68,55	1.282.801
11 Aarestrupsvej 9, 1. tv.	1	154,37	2.863.064
12 Aarestrupsvej 9, 2. tv.	1	85,82	1.598.854
13 Aarestrupsvej 9, 3. tv.	1	85,82	1.598.854
14 Aarestrupsvej 9, 4. tv.	1	85,82	1.598.854
15 Aarestrupsvej 9, st. th.	1	71,60	1.338.575
16 Aarestrupsvej 9, 1. th.	1	71,60	1.338.575
17 Aarestrupsvej 9, 2. th.	1	71,60	1.338.575
18 Aarestrupsvej 9, 3. th.	1	71,60	1.338.575
19 Aarestrupsvej 9, 4. th.	1	71,60	1.338.575
20 Aarestrupsvej 11, st. tv.	1	63,36	1.171.253
21 Aarestrupsvej 11, 1. tv.	1	63,36	1.171.253
22 Aarestrupsvej 11, 2. tv.	1	63,36	1.171.253
23 Aarestrupsvej 11, 3. tv.	1	63,36	1.171.253
24 Aarestrupsvej 11, 4. tv.	1	63,36	1.171.253
25 Aarestrupsvej 11, st. th.	1	64,06	1.189.845
26 Aarestrupsvej 11, 1. th.	1	64,06	1.189.845
27 Aarestrupsvej 11, 2. th.	1	64,06	1.189.845
28 Aarestrupsvej 11, 3. th.	1	64,06	1.189.845
29 Aarestrupsvej 11, 4. th.	1	64,06	1.189.845
30 Aarestrupsvej 13, st. tv.	1	72,42	1.338.575
31 Aarestrupsvej 13, 1. tv.	1	72,42	1.338.575
32 Aarestrupsvej 13, 2. tv.	1	72,42	1.338.575
33 Aarestrupsvej 13, 3. tv.	1	72,42	1.338.575
34 Aarestrupsvej 13, 4. tv.	1	72,42	1.338.575
35 Aarestrupsvej 13, st. th.	1	72,42	1.338.575
36 Aarestrupsvej 13, 1. th.	1	72,42	1.338.575
37 Aarestrupsvej 13, 2. th.	1	72,42	1.338.575
38 Aarestrupsvej 13, 3. th.	1	72,42	1.338.575
39 Aarestrupsvej 13, 4. th.	1	72,42	1.338.575
40 Aarestrupsvej 15, st. tv.	1	64,06	1.189.845
41 Aarestrupsvej 15, 1. tv.	1	64,06	1.189.845
42 Aarestrupsvej 15, 2. tv.	1	64,06	1.189.845
43 Aarestrupsvej 15, 3. tv.	1	64,06	1.189.845
Transport	41	3.078,27	57.168.315

18. Fordeling af andelsværdi m.v. - fortsat -

Nr. Adresse	Antal andele	Areal, andel	Andelsværdi
Transport	41	3.078,27	57.168.315
44 Aarestrupsvej 15, 4. tv.	1	64,06	1.189.845
45 Aarestrupsvej 15, st. th.	1	63,36	1.171.253
46 Aarestrupsvej 15, 1. th.	1	63,36	1.171.253
47 Aarestrupsvej 15, 2. th.	1	63,36	1.171.253
48 Aarestrupsvej 15, 3. th.	1	63,36	1.171.253
49 Aarestrupsvej 15, 4. th.	1	63,36	1.171.253
50 Aarestrupsvej 17, st. tv.	1	71,60	1.338.575
51 Aarestrupsvej 17, 1. tv.	1	71,60	1.338.575
52 Aarestrupsvej 17, 2. tv.	1	71,60	1.338.575
53 Aarestrupsvej 17, 3. tv.	1	71,60	1.338.575
54 Aarestrupsvej 17, 4. tv.	1	71,60	1.338.575
55 Aarestrupsvej 17, st. th.	1	85,00	1.580.263
56 Aarestrupsvej 17, 1. th.	1	85,00	1.580.263
57 Aarestrupsvej 17, 2. th.	1	85,00	1.580.263
59 Aarestrupsvej 17, 4. th.	1	85,00	1.580.263
60 Lyshøjgårdsvej 57, st. tv.	1	65,79	1.227.027
61 Lyshøjgårdsvej 57, 1. tv.	1	65,79	1.227.027
62 Lyshøjgårdsvej 57, 2. tv.	1	65,79	1.227.027
63 Lyshøjgårdsvej 57, 3. tv.	1	150,79	2.807.290
64 Lyshøjgårdsvej 57, 4. tv.	1	65,79	1.227.027
65 Lyshøjgårdsvej 57, 1. th.	1	62,30	1.152.662
66 Lyshøjgårdsvej 57, 2. th.	1	62,30	1.152.662
67 Lyshøjgårdsvej 57, 3. th.	1	62,30	1.152.662
68 Lyshøjgårdsvej 57, 4. th.	1	62,30	1.152.662
69 Lyshøj Allé, kælder afgrunding	1 0	12,00	223.096 1
I alt	66	4.832,28	89.777.495

19. 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		
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.21
B1 Andelsboliger	65	65	4.727	4.727	4.727
B2 Erhvervsandele	1	1	85	85	85
B3 Boliglejemaal	0	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemaal	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemaal (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	66	66	4.812	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

31.12.23 31.12.22 31.12.23 31.12.22

F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip 113.000.000 113.000.000 23.483 23.483

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver 15.755.920 19.752.407 3.274 4.105

31.12.23 31.12.22

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi 14 17

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% 85 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

Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder

DKK pr. andelskvm pr. år

2023 2022 2023 2022

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	31.12.23	31.12.22
-------------	----------	----------

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på
balancedagen (B1 + B2):

K1	Andelsværdi	18.657	17.769
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	3.124	3.249
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	21.781	21.018

DKK pr. andelskvm

Beløb i DKK	2023	2022	2021
-------------	------	------	------

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal
på balancedagen (B1+B2):

J	Årets resultat	129	149	101
R	Årets afdrag	176	143	139

DKK pr. kvm

Beløb i DKK	2023	2022	2021
-------------	------	------	------

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på
balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	32	57	60
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	32	57	60

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Foreslået andelskroneværdi	18.657	18.657
Reserver uden for andelskroneværdi	3.274	3.274
		DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:		
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter		492
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	80%	82%

20. 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.

20. 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.

	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.

20. 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 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).