

# HANS BEIER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB



Godkendt på foreningens  
ordinære generalforsamling

den 21. April 2008

---

dirigent

**Andelsboligforeningen Lyshøj**

**2007**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

	<b>Side</b>
Årsrapport	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	7
Andelsværdiberegning	9

## ÅRSRAPPORT GODKENDELSE

---

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende resultatopgørelse giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter samt at efterfølgende balance giver et retvisende billede af foreningens økonomiske situation pr. 31. december 2007. Bestyrelsen indstiller derfor nærværende årsrapport til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling

Valby, den 2. april 2008

I bestyrelsen:

Ronny Larsen (formand)

Helle Ewertzen ( kasserer)

Ida Larsen

Christoffer Martin

Claus Müller

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Lyshøj for regnskabsåret 2007, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsrapporten

Boligforeningens bestyrelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### Revisionens ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlige fejlinformationer.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for boligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vor opfattelse, at den opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af boligforeningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af boligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende bemærkninger

Aktivitetens omfang udvalgt af bestyrelsen og ikke revideret

Valby den 2. april 2008

Hans Beier  
 Registreret Revisionsanpartsselskab

Hans Christensen  
 Registreret revisor

### Intern revision 26. Marts 2008

Jette Frie

Susanne Mortensen

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

---

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med regler gældende for regnskabsmodel A i årsregnskabsloven tillempt de særlige forhold i andelsboligforeningen og dens vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **RESULTATOPGØRELSE**

#### **Bruttoomsætning**

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodisering indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2007,

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2007.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

### **BALANCEN:**

#### **Aktiver**

Ejendommen er bogført til købspris samt ombygnings- og forbedringsudgifter med tillæg af stiftelses-, handels- og prioritetsomkostninger .

Der afskrives ikke på ejendommen.

Til forbedringer henføres omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi.

Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

Maskiner i vaskeriet 15år.

Bredbånd afskrives over 10 år , indtil endelig afslutning med ComX afskrives der kun på kr 364.384

#### **Passiver**

Prioritetsgæld er medtaget til nominal restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag.

Gældens kursværdi fremgår af noterne til årsrapport.



## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2007 kr.	2006 kr.
<b>Indtægter</b>			
Boligafgift		1.717.266	1.717.266
Indskud og ventelistegebyr		30.275	5.000
Indbetaling til trappevask		70.992	70.992
Hybridopkrævning		221.680	172.860
Tilskud til byfornyelse		18.201	23.598
Diverse		16.500	790
Vaskeriets drift:			
Indtægter	46.162		66.595
Udgifter ekskl. Afskrivninger	45.652	510	-51.652
		<b>2.075.424</b>	<b>2.005.449</b>
<b>Omkostninger</b>			
Ejendomsskatter og afgifter	1	717.700	640.922
Renholdelse m.v.	2	247.902	242.665
Vedligeholdelse	3	250.000	490.000
Administration m.v.	4	235.936	206.423
Afskrivning vaskeri	6	15.755	15.755
Afskrivning bredbånd	6	36.438	36.438
<b>Ordinære omkostninger i alt</b>		<b>1.503.731</b>	<b>1.632.203</b>
<b>Resultat før renter</b>		<b>571.693</b>	<b>373.246</b>
Renteindtægter		12.917	12.429
		584.610	385.675
Prioritetsrenter	5	-363.237	-372.568
<b>Resultat af ordinære drift</b>		<b>221.373</b>	<b>13.107</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>221.373</b>	<b>13.107</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2007</b> kr.	<b>2006</b> kr.
Ejendommen matr.nr.Valby 1700, anskaffelsessum	6	10.664.635	10.716.828
Diverse tilgodehavender	7	113.048	183.819
Boligafgift og varme til gode		0	6.380
Likvide beholdninger	8	943.379	868.901
<b>AKTIVER</b>		<b>11.721.062</b>	<b>11.775.928</b>
<b>PASSIVER</b>			
Nykredit kontantlån 5% pantebrevsgæld		3.940.291	4.061.627
Nykredit kontantlån 6,63% pantebrevsgæld		1.764.294	1.799.845
Diverse kreditorer	9	690.792	912.608
<b>Gæld i alt</b>		<b>6.395.377</b>	<b>6.774.080</b>
Anlægskonto varmecentral	10	418.497	397.281
Vedligeholdelsesfond		1.220.918	1.182.182
Beboerlokale	11	143.290	100.778
<b>Hensættelser</b>		<b>1.782.705</b>	<b>1.680.241</b>
Egenkapital 1. Januar		3.321.607	3.308.500
Driftsresultat for året		221.373	13.107
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.542.980</b>	<b>3.321.607</b>
 <b>PASSIVER</b>		 <b>11.721.062</b>	 <b>11.775.928</b>

## NOTER

	2007 kr.	2006 kr.
<b>1 Ejendomsskatter og afgifter</b>		
Ejendomsskat og vand	429.588	364.927
El-forbrug	26.451	26.576
Kabel TV og Copy Dan	211.325	190.929
Forsikringer	47.725	49.333
Varme, ejendomme del	2.611	9.157
	<u>717.700</u>	<u>640.922</u>
<b>2 Renholdelse</b>		
Rengøring ,vinduespolering og trappevask	247.902	242.665
	<u>247.902</u>	<u>242.665</u>
<b>3 Vedligeholdelse, forbrug</b>		
VVS blikkenslager og kloakarbejde	21.821	53.327
Snedker-, tømrerarbejde og glarmester	10.470	18.490
Elektrikerarbejde og antenneservice	19.911	5.767
Malerarbejde	0	5.000
Renovering af trapper	130.522	560.848
Låseservice, skilte	9.664	3.913
Gård- og haveanlæg	2.341	25.740
Vejvedligeholdelse	3.749	9.384
Reperation efter indbrud	12.786	0
Vedligeholdelse hensættelse overført	38.736	-192.469
	<u>250.000</u>	<u>490.000</u>
Saldo vedligeholdelseshensættelse primo	1.182.182	1.374.651
Hensat i henhold til budget	38.736	-192.469
<b>Saldo pr. 31. December</b>	<u>1.220.918</u>	<u>1.182.182</u>
<b>4 Administration m.v.</b>		
Bestyrelseshonorar	80.000	74.998
Ekstra administrativt arbejde vedr. Carsten Bülow's lejlighed	2.500	0
Bogføring, regnskabsudarbejdelse, revision	41.000	42.000
Varmeregnskab	21.870	19.628
Udgifter vedr. bestyrelsesmøder, generalforsamling m.v.	19.611	13.491
Porto, gebyrer, kontorartikler, telefon m.v.	11.699	5.352
Opkrævningsgebyr	8.283	7.889
Ingeniør og eftersyn varmecentral	30.710	9.925
Advokat/retssager	0	17.500
Valuarvurdering	0	9.844
Fester og arbejdssøndag	20.263	4.130
Småanskaffelser	0	1.666
	<u>235.936</u>	<u>206.423</u>



## NOTER

<b>5</b>	<b>Prioritetsrenter</b>		
	Nykredit	363.237	372.568
		<b>363.237</b>	<b>372.568</b>
<b>6</b>	<b>Ejendommen</b>		
	Anskaffelsessum pr. 1. Januar	10.023.683	10.023.683
	Forbedring af vandinstallation 2006	78.231	78.231
	Bredbånd 2005	614.384	
	Afskrivning tidligere år	-72.876	
	Årets afskrivning	-36.438	
		505.070	541.508
		<b>10.606.984</b>	<b>10.643.422</b>
	<b>Vaskemaskiner anskaffet 1995</b>	116.216	
	Afskrivning over 15 år forholdsmæssigt tidligere år	-89.520	
	Årets afskrivning	-7.747	
		18.949	26.696
	<b>Vaskemaskine anskaffet 1997</b>	120.116	
	Årets afskrivning over 15 år forholdsmæssigt tidligere år	-73.406	
	Årets afskrivning	-8.008	
		38.702	46.710
		<b>57.651</b>	<b>73.406</b>
	<b>Ejendommen i alt</b>	<b>10.664.635</b>	<b>10.716.828</b>
<b>7</b>	<b>Diverse tilgodehavender</b>		
	Periodisering af forsikringer	29.358	28.068
	Vand forud	36.883	100.376
	Guldager	5.192	4.505
	Udlæg for beboere	18.847	28.447
	Mellemregning køb-salg	0	7.019
	Brunata forud	10.166	9.918
	Periodisering vaskeriindtægter	3.500	0
	Mellemregning vedr. beboerlokaler	9.102	5.486
		<b>113.048</b>	<b>183.819</b>
<b>8</b>	<b>Likvide beholdninger</b>		
	Arbejdernes Landsbank, driftskonto	916.027	845.181
	Giro	11.492	13.816
	Giro vedr beboerlokale	15.860	9.904
		<b>943.379</b>	<b>868.901</b>
<b>9</b>	<b>Diverse kreditorer</b>		
	Com X vedr bredbånd 2005	250.000	250.000
	Boligafgift forudbetalt	3.275	2.681
	Skyldigt hnorar og A-skat	51.354	41.832
	Københavns energi el og gas	9.996	14.476
	Københavns energi vand	0	152.855
	Københavns energi fjernvarme	0	57.492
	Istandsættelse af trapper	0	210.496
	Andre håndværkere	750	45.799
	Kontorartikler	359	0
	Telefon	1.257	2.953
	Mellemregning vedr køb-salg	126.496	0
	Uafregnet varme -køb-salg m.v	36.966	16.330
	Varmeregnskabsaldo	106.134	58.625
	Revisor	83.000	42.000
	Vestholm rengøring	21.205	17.069
		<b>690.792</b>	<b>912.608</b>

## NOTER

<b>10 Varmeregnskab</b>		
Indbetalt til anlægskonto	21.216	21.216
Opkrævet fra Københavns energi	273.858	321.367
	<u>295.074</u>	<u>342.583</u>
Opkrævet	401.208	401.208
	<u>-106.134</u>	<u>-58.625</u>
Anlægskonto saldo primo	397.281	376.065
Overført fra årets indbetalinger	21.216	21.216
<b>Saldo pr. 31. December</b>	<u><b>418.497</b></u>	<u><b>397.281</b></u>
<b>11 Opsparing til beboerlokale, vedligeholdelse</b>		
Saldo 1. Januar	100.778	62.652
Indbetalt over boligafgift	32.640	32.640
Omsat i året	10.400	8.540
Udgifter i året	-528	-3.054
<b>Saldo pr. 31. December</b>	<u><b>143.290</b></u>	<u><b>100.778</b></u>

## 12 Egenkapital- andelskapital

Opgørelse af andelenes værdi efter vedtægternes bestemmelse og generalforsamlingens beslutning opgøres efter beregningsreglerne i lov om andelsboligforeninger §5.

Hensættelse til vedligeholdelsesfond og anlægskonto varmecentral indgår i henhold til generalforsamlingsbeslutning ikke i egenkapitalen.

### a. ejendommen medregnes til anskaffelsessum:

Egenkapitalen i henhold til regnskab er lig formue pr. 31. December.

3.542.980

### b. Ejendommen medtages til handelsværdi

Egenkapital i henhold til regnskab

3.542.980

Ejendommen iflg. vurderingsrapport af

31. december 2007

68.300.000

Ejendommens bogførte værdi

-10.664.635

57.635.365

61.178.345

Prioritetsgæld til kursværdi pr. 31. december

5.764.332

- Prioritetsgæld bogført til

5.704.585

-59.747

**Formue pr. 31. december**

**61.118.598**

### c. Ejendommen medtages til den offentlige vurdering

Egenkapital i henhold til regnskab

3.542.980

Kontant ejendomsværdi pr. 1.10 2006

59.000.000

Ejendommens bogførte værdi

-10.664.635

48.335.365

51.878.345

Prioritetsgæld til kursværdi pr. 31.12 2007

5.764.332

Prioritetsgæld bogført til

5.704.585

-59.747

**Formue pr. 31. december**

**51.818.598**

d. Ejendommen medtages til 17. Alm. Vurdering, er ikke opstillet da vurderingen ikke foreligger.

**Fordeling af andelsværdier efter § 5 stk 2 . b.**  
Den maksimalt lovlige

Andelsværdier opgøres efter m2 tillagt, i henhold til generalforsamlingsbeslutning af 16.11.1995, værdi af vinduer efter antal (kr. 4.343,- pr. stk.) samt andel af fællesfaciliteter (å kr. 5.000,-). Samt generalforsamlingsbeslutning af 25.04.2000 om værdiansættelse som grundlag.

Andelsværdi pr. kvm. 12.356,53 ( ( kr.61.118.598 - kr 1.408.378 ) / 4.832,28 kvm )

Nr.	kvm.	Adresse	m2-værdi	Vinduer/ fællesfac.	Andelsværdi
1	78,25	Lyshøj Allé 8, st.tv	966.899	22.372	989.270,59
2	78,25	Lyshøj Allé 8, 1.tv	966.899	22.372	989.270,59
3	78,25	Lyshøj Allé 8, 2.tv	966.899	22.372	989.270,59
4	78,25	Lyshøj Allé 8, 3.tv	966.899	22.372	989.270,59
5	78,25	Lyshøj Allé 8, 4.tv	966.899	22.372	989.270,59
6	94,00	Lyshøj Allé 8, st.th	1.161.514	26.715	1.188.228,96
7	68,55	Lyshøj Allé 8, 1.th	847.040	18.029	865.069,23
8	68,55	Lyshøj Allé 8, 2.th	847.040	18.029	865.069,23
9	68,55	Lyshøj Allé 8, 3.th	847.040	18.029	865.069,23
10	68,55	Lyshøj Allé 8, 4.th	847.040	18.029	865.069,23
11	85,82	Aarestrupvej 9, 1.tv	1.060.438	26.715	1.087.152,53
12	85,82	Aarestrupvej 9.2.tv	1.060.438	26.715	1.087.152,53
13	85,82	Aarestrupvej 9.3.tv	1.060.438	26.715	1.087.152,53
14	85,82	Aarestrupvej 9, 4.tv	1.060.438	26.715	1.087.152,53
15	71,60	Aarestrupvej 9, st. th	884.728	22.372	907.099,65
16	71,60	Aarestrupvej 9, 1.th	884.728	22.372	907.099,65
17	71,60	Aarestrupvej 9, 2.th	884.728	22.372	907.099,65
18	71,60	Aarestrupvej 9, 3.th	884.728	22.372	907.099,65
19	71,60	Aarestrupvej 9, 4.th	884.728	22.372	907.099,65
20	63,36	Aarestrupvej 11.st.tv	782.910	18.029	800.938,84
21	63,36	Aarestrupvej 11.1.tv	782.910	18.029	800.938,84
22	63,36	Aarestrupvej 11. 2.tv	782.910	18.029	800.938,84
23	63,36	Aarestrupvej 11.3.tv	782.910	18.029	800.938,84
24	63,36	Aarestrupvej 11. 4.tv	782.910	18.029	800.938,84
25	64,06	Aarestrupvej 11, st.th	791.559	18.029	809.588,41
26	64,06	Aarestrupvej 11, 1.th	791.559	18.029	809.588,41
27	64,06	Aarestrupvej 11, 2.th	791.559	18.029	809.588,41
28	64,06	Aarestrupvej 11, 3.th	791.559	18.029	809.588,41
29	64,06	Aarestrupvej 11, 4.th	791.559	18.029	809.588,41
30	72,42	Aarestrupvej 13, st tv	894.860	22.372	917.232,01
31	72,42	Aarestrupvej 13, 1.tv	894.860	22.372	917.232,01
32	72,42	Aarestrupvej 13, 2.tv	894.860	22.372	917.232,01
33	72,42	Aarestrupvej 13, 3.tv	894.860	22.372	917.232,01
34	72,42	Aarestrupvej 13, 4.tv	894.860	22.372	917.232,01
35	72,42	Aarestrupvej 13, st.th	894.860	22.372	917.232,01
36	72,42	Aarestrupvej 13, 1.th	894.860	22.372	917.232,01
37	72,42	Aarestrupvej 13, 2.th	894.860	22.372	917.232,01
38	72,42	Aarestrupvej 13, 3. th	894.860	22.372	917.232,01



39	72,42	Aarestrupvej 13, 4.th	894.860	22.372	917.232,01
----	-------	-----------------------	---------	--------	------------

Nr.	kvm.	Adresse	m2-værdi	vinduer/ fællesfac.	Andelsværdi
			0		
40	64,06	Aarestrupvej 15, st.tv	791.559	18.029	809.588,41
41	64,06	Aarestrupvej 15, 1.tv	791.559	18.029	809.588,41
42	64,06	Aarestrupvej 15, 2.tv	791.559	18.029	809.588,41
43	64,06	Aarestrupvej 15, 3.tv	791.559	18.029	809.588,41
44	64,06	Aarestrupvej 15, 4.tv	791.559	18.029	809.588,41
45	63,36	Aarestrupvej 15, st.th	782.910	18.029	800.938,84
46	63,36	Aarestrupvej 15, 1.th	782.910	18.029	800.938,84
47	63,36	Aarestrupvej 15, 2.th	782.910	18.029	800.938,84
48	63,36	Aarestrupvej 15, 3.th	782.910	18.029	800.938,84
49	63,36	Aarestrupvej 15, 4.th	782.910	18.029	800.938,84
50	71,60	Aarestrupvej 17, st.tv	884.728	22.372	907.099,65
51	71,60	Aarestrupvej 17, 1.tv	884.728	22.372	907.099,65
52	71,60	Aarestrupvej 17, 2.tv	884.728	22.372	907.099,65
53	71,60	Aarestrupvej 17, 3.tv	884.728	22.372	907.099,65
54	71,60	Aarestrupvej 17, 4.tv	884.728	22.372	907.099,65
55	85,00	Aarestrupvej 17, st.th	1.050.305	13.686	1.063.991,18
56	85,00	Aarestrupvej 17, 1.th	1.050.305	26.715	1.077.020,18
57	85,00	Aarestrupvej 17, 2.th	1.050.305	26.715	1.077.020,18
58	85,00	Aarestrupvej 17, 3.th	1.050.305	26.715	1.077.020,18
59	85,00	Aarestrupvej 17, 4.th	1.050.305	26.715	1.077.020,18
60	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, st. tv	812.936	18.029	830.965,21
61	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 1.tv	812.936	18.029	830.965,21
62	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 2.tv	812.936	18.029	830.965,21
63	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 3.tv	812.936	18.029	830.965,21
64	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 4.tv	812.936	18.029	830.965,21
65	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 1.th	769.812	18.029	787.840,91
66	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 2.th	769.812	18.029	787.840,91
67	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 3.th	769.812	18.029	787.840,91
68	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 4.th	769.812	18.029	787.840,91
69	12,00	Lyshøj Allé, kælder	148.278	0	148.278,38
	4.832,28	-	59.710.220	1.408.378	61.118.598