

# HANS BEIER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB



Godkendt på foreningens  
ordinære generalforsamling

den 30. April 2012

---

dirigent

**Andelsboligforeningen Lyshøj**

**2011**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

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

## BESTYRELSESPÅTEGNING

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2011 for Andelsboligforeningen Lyshøj. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke verserer retssager, udover hvad der fremgår af årsregnskabet, og at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsregnskabet, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Valby, den . 4. april 2012

I bestyrelsen:

Kasper Jensen (formand)

Helle Ewertsen ( kasserer)

Michael Hansen

Mirase Tekle

Maiken Ravnø

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til andelshaverne i AB Lyshøj

Vi har revideret årsregnskabet for AB Lyshøj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse med budgettal, balance, og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter den af foreningen beskrevne og anvendte regnskabspraksis.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvar for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med den beskrevne regnskabspraksis. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt at resultat af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med den af foreningen beskrevne og anvendte regnskabspraksis.

Brønshøj, den 4. April 2012

Hans Beier  
Registreret revisionsanpartsselskab

  
Hans Beier  
Registreret revisor

## **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 2011,

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2011.

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 10 år  
Bredbånd afskrives over 10 år

#### **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 2011

	Note	2011 kr.	2010 kr.
<b>Indtægter</b>			
Boligafgift		2.077.982	1.999.265
Indskud		12.500	10.000
Indbetaling til trappevask		70.972	70.992
Hybridopkrævning		293.460	293.460
Diverse		11.218	24.775
Vaskeriets drift:			
Indtægter		62.162	55.859
Udgifter ekskl. Afskrivninger		-51.215	-52.666
		<b>2.477.079</b>	<b>2.401.685</b>
<b>Omkostninger</b>			
Ejendomsskatter og afgifter	1	916.943	862.864
Renholdelse m.v.	2	284.946	327.711
Vedligeholdelse	3	500.000	500.000
Administration m.v.	4	241.714	256.639
Afskrivning vaskeri	6	34.455	34.455
Afskrivning bredbånd	6	52.537	52.537
<b>Ordinære omkostninger i alt</b>		<b>2.030.595</b>	<b>2.034.206</b>
<b>Resultat før renter</b>		<b>446.484</b>	<b>367.479</b>
Renteindtægter		5.205	3.025
		451.689	370.504
Prioritetsrenter	5	331.150	-341.923
<b>Resultat af ordinære drift</b>		<b>120.539</b>	<b>28.581</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>120.539</b>	<b>28.581</b>
Afdrag prioritetsgæld		196.581	185.797

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2011

AKTIVER	Note	2.011 kr.	2.010 kr.
Ejendommen matr.nr.Valby 1700, anskaffelsessum	6	10.548.786	10.635.778
Kælderandel		147.780	147.780
Diverse tilgodehavender	7	197.098	106.202
Boligafgift og varme til gode		69.796	101.153
Likvide beholdninger	8	1.065.351	1.437.425
<b>AKTIVER</b>		<b><u>12.028.811</u></b>	<b><u>12.428.338</u></b>
<b>PASSIVER</b>			
Nykredit kontantlån 5,39% pantebrevsgæld		3.384.412	3.534.738
Nykredit kontantlån 6,63% pantebrevsgæld		1.596.207	1.642.462
Deponeret vedr handel med andele		0	490.706
Diverse kreditorer	9	301.995	275.221
<b>Gæld i alt</b>		<b><u>5.282.614</u></b>	<b><u>5.943.127</u></b>
Anlægskonto varmecentral	10	503.361	482.145
Vedligeholdelsesfond		2.125.198	2.046.486
Beboerlokale	11	307.449	266.930
<b>Hensættelser</b>		<b><u>2.936.008</u></b>	<b><u>2.795.561</u></b>
Egenkapital 1. Januar		3.689.650	3.661.069
Driftsresultat for året		120.539	28.581
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>3.810.189</u></b>	<b><u>3.689.650</u></b>
 <b>PASSIVER</b>		 <b><u>12.028.811</u></b>	 <b><u>12.428.338</u></b>

## NOTER

	2.011 kr.	2.010 kr.
<b>1 Ejendomsskatter og afgifter</b>		
Ejendomsskat, renovation, vand m.m.	516.632	502.552
El-forbrug	26.258	27.151
Kabel TV og Copy Dan	297.860	271.851
Forsikringer	59.710	51.148
Varme, ejendomme del	16.483	10.162
	<u><b>916.943</b></u>	<u><b>862.864</b></u>
<b>2 Renholdelse</b>		
Rengøring ,vinduespolering og trappevask	284.946	327.711
	<u><b>284.946</b></u>	<u><b>327.711</b></u>
<b>3 Vedligeholdelse, forbrug</b>		
Reparation af asfalt	10.557	0
VVS blikkenslager og kloakarbejde	89.488	42.964
Snedker-, tømrerarbejde og glarmester	12.411	30.814
Elektrikerarbejde	9.754	935
Termoruder	38.118	0
Bagtrappedøre	84.484	0
Låseservice, skilte	1.667	9.616
Gård- og haveanlæg, legeplads	157.333	5.871
Isolering	15.625	0
Maling	1.841	0
Vedligeholdelse hensættelse overført	78.712	409.800
	<u><b>500.000</b></u>	<u><b>500.000</b></u>
Saldo vedligeholdelseshensættelse primo	2.046.486	1.636.686
Hensat i henhold til budget	78.712	409.800
<b>Saldo pr. 31. December</b>	<u><b>2.125.198</b></u>	<u><b>2.046.486</b></u>
<b>4 Administration m.v.</b>		
Bestyrelshonorar	83.000	85.000
Bogføring, regnskabsudarbejdelse, revision	50.000	51.750
Varmeregnskab	27.338	23.086
Udgifter vedr. bestyrelsesmøder, generalforsamling m.v.	24.381	24.198
Porto, gebyrer, kontorartikler, telefon m.v.	11.204	10.011
Opkrævningsgebyr	7.195	7.701
Energimærkning	0	25.963
Advokat	500	3.750
Kontingent til ABF	11.557	11.430
Kursus	3.519	0
Valuarvurdering	23.020	13.750
	<u><b>241.714</b></u>	<u><b>256.639</b></u>
<b>5 Prioritetsrenter</b>		
Nykredit	321.150	341.923
	<u><b>321.150</b></u>	<u><b>341.923</b></u>



## NOTER

		2011	2010
		kr.	kr.
<b>6 Ejendommen</b>			
Anskaffelsessum pr. 1. Januar		10.165.306	10.165.306
Bredbånd 2005	614.384		
Dekort fra leverandør	-137.305		
Afskrivning tidligere år	-266.925		
Årets afskrivning	-52.537	157.617	210.154
		<u>10.322.923</u>	<u>10.375.460</u>
<b>Vaskemaskinier anskaffet 2008</b>	346.455		
Afskrivning tidligere år	-86.137		
Afskrivning forholdsmæssigt over 10 år	-34.455	225.863	260.318
		<u>225.863</u>	<u>260.318</u>
<b>Ejendommen i alt</b>		<u>10.548.786</u>	<u>10.635.778</u>
<b>7 Diverse tilgodehavender</b>			
Forsikringskader		19.555	15.641
Periodisering af forsikringer		31.542	33.998
Vand og varme Københavns Energi		48.283	0
Guldager		6.026	5.869
Bredbånd forud		79.804	0
Udlæg vedr salg		0	11.531
Brunata forud		11.888	11.152
Periodisering vaskeriindtægter		0	20.000
Mellemregning vedr. beboerlokaler		0	7.621
		<u>197.098</u>	<u>106.202</u>
<b>8 Likvide beholdninger</b>			
Arbejdernes Landsbank, driftskonto		997.343	1.386.290
Danske bank giro		15.184	13.456
Danske bank vedr beboerlokale		52.824	37.679
		<u>1.065.351</u>	<u>1.437.425</u>
<b>9 Diverse kreditorer</b>			
Skyldig og A-skat		35.246	36.745
Københavns energi el og gas		0	14.456
Københavns energi fjernvarme		0	10.201
Københavns energi vand		0	33.803
Andre håndværkere		6.916	0
Mellemregning vedr køb-salg		29.500	0
Uafregnet varme		0	12.985
Varmeregnskabsaldo		125.914	41.201
Revisor		50.000	51.750
Forudbetalt husleje		0	15.209
Vestholm rengøring		54.419	58.871
		<u>301.995</u>	<u>275.221</u>

## NOTER

	2011	2010
	kr.	kr.
<b>10 Varmeregnskab</b>		
Indbetalt til anlægskonto	21.216	21.216
Opkrævet fra Københavns energi	314.264	399.037
	<u>335.480</u>	<u>420.253</u>
Opkrævet	461.394	461.454
	<u><b>-125.914</b></u>	<u><b>-41.201</b></u>
Anlægskonto saldo primo	482.145	460.929
Overført fra årets indbetalinger	21.216	21.216
<b>Saldo pr. 31. December</b>	<u><b>503.361</b></u>	<u><b>482.145</b></u>
<b>11 Opsparing til beboerlokale, vedligeholdelse</b>		
Saldo 1. Januar	266.930	228.380
Indbetalt over boligafgift	32.640	32.640
Omsat i året	15.500	13.550
Udgifter i året	0	-7.640
Overført fra 2010	-7.621	0
<b>Saldo pr. 31. December</b>	<u><b>307.449</b></u>	<u><b>266.930</b></u>
<b>12 Egenkapital- andelskapital</b>		
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.		
<b>a. ejendommen medregnes til anskaffelsessum:</b>		
Egenkapitalen i henhold til regnskab er lig formue pr. 31. December.		<u><b>3.810.189</b></u>
<b>b. Ejendommen medtages til handelsværdi</b>		
Egenkapital i henhold til regnskab		3.810.189
Ejendommen iflg. vurderingsrapport af 31. december 2010	60.150.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>-10.548.786</u>	<u>49.601.214</u>
		53.411.403
Prioritetsgæld til kursværdi pr.31.december	5.141.142	
- Prioritetsgæld bogført til	<u>4.980.619</u>	<u>-160.523</u>
<b>Formue pr. 31. december</b>		<u><b>53.250.880</b></u>
<b>c. Ejendommen medtages til den offentlige vurdering</b>		
Egenkapital i henhold til regnskab		3.810.189
Kontant ejendomsværdi pr. 1.10 2010	53.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>-10.548.786</u>	<u>42.451.214</u>
		46.261.403
Prioritetsgæld til kursværdi pr. 31.12 2010	5.141.142	
Prioritetsgæld borført til	<u>4.980.619</u>	<u>-160.523</u>
<b>Formue pr. 31. december</b>		<u><b>46.100.880</b></u>

**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.10.683 ( ( kr.53.028.668 - kr 1.408.378 ) / 4.832,28 kvm )

Nr.	kvm.	Adresse	m2-værdi	Vinduer/ fællesfac.	Andelsværdi
1	78,25	Lyshøj Allé 8, st.tv	835.897	22.372	858.268,86
2	78,25	Lyshøj Allé 8, 1.tv	835.897	22.372	858.268,86
3	78,25	Lyshøj Allé 8, 2.tv	835.897	22.372	858.268,86
4	78,25	Lyshøj Allé 8, 3.tv	835.897	22.372	858.268,86
5	78,25	Lyshøj Allé 8, 4.tv	835.897	22.372	858.268,86
6	94,00	Lyshøj Allé 8, st.th	1.004.144	26.715	1.030.859,47
7	68,55	Lyshøj Allé 8, 1.th	732.278	18.029	750.306,70
8	68,55	Lyshøj Allé 8, 2.th	732.278	18.029	750.306,70
9	68,55	Lyshøj Allé 8, 3.th	732.278	18.029	750.306,70
10	68,55	Lyshøj Allé 8, 4.th	732.278	18.029	750.306,70
11	85,82	Aarestrupvej 9, 1.tv	916.763	26.715	943.477,54
12	85,82	Aarestrupvej 9.2.tv	916.763	26.715	943.477,54
13	85,82	Aarestrupvej 9.3.tv	916.763	26.715	943.477,54
14	85,82	Aarestrupvej 9, 4.tv	916.763	26.715	943.477,54
15	71,60	Aarestrupvej 9, st. th	764.859	22.372	787.230,98
16	71,60	Aarestrupvej 9, 1.th	764.859	22.372	787.230,98
17	71,60	Aarestrupvej 9, 2.th	764.859	22.372	787.230,98
18	71,60	Aarestrupvej 9, 3.th	764.859	22.372	787.230,98
19	71,60	Aarestrupvej 9, 4.th	764.859	22.372	787.230,98
20	63,36	Aarestrupvej 11.st.tv	676.836	18.029	694.865,11
21	63,36	Aarestrupvej 11.1.tv	676.836	18.029	694.865,11
22	63,36	Aarestrupvej 11. 2.tv	676.836	18.029	694.865,11
23	63,36	Aarestrupvej 11.3.tv	676.836	18.029	694.865,11
24	63,36	Aarestrupvej 11. 4.tv	676.836	18.029	694.865,11
25	64,06	Aarestrupvej 11, st.th	684.314	18.029	702.342,78
26	64,06	Aarestrupvej 11, 1.th	684.314	18.029	702.342,78
27	64,06	Aarestrupvej 11, 2.th	684.314	18.029	702.342,78
28	64,06	Aarestrupvej 11, 3.th	684.314	18.029	702.342,78
29	64,06	Aarestrupvej 11, 4.th	684.314	18.029	702.342,78
30	72,42	Aarestrupvej 13, st tv	773.619	22.372	795.990,54
31	72,42	Aarestrupvej 13, 1.tv	773.619	22.372	795.990,54
32	72,42	Aarestrupvej 13, 2.tv	773.619	22.372	795.990,54
33	72,42	Aarestrupvej 13, 3.tv	773.619	22.372	795.990,54
34	72,42	Aarestrupvej 13, 4.tv	773.619	22.372	795.990,54
35	72,42	Aarestrupvej 13, st.th	773.619	22.372	795.990,54
36	72,42	Aarestrupvej 13, 1.th	773.619	22.372	795.990,54
37	72,42	Aarestrupvej 13, 2.th	773.619	22.372	795.990,54
38	72,42	Aarestrupvej 13, 3. th	773.619	22.372	795.990,54

39	72,42	Aarestrupvej 13, 4.th	773.619	22.372	795.990,54
----	-------	-----------------------	---------	--------	------------

Nr.	kvm.	Adresse	m2-værdi	vinduer/ fællesfac.	Andelsværdi
40	64,06	Aarestrupvej 15, st.tv	684.314	18.029	702.342,78
41	64,06	Aarestrupvej 15, 1.tv	684.314	18.029	702.342,78
42	64,06	Aarestrupvej 15, 2.tv	684.314	18.029	702.342,78
43	64,06	Aarestrupvej 15, 3.tv	684.314	18.029	702.342,78
44	64,06	Aarestrupvej 15, 4.tv	684.314	18.029	702.342,78
45	63,36	Aarestrupvej 15, st.th	676.836	18.029	694.865,11
46	63,36	Aarestrupvej 15, 1.th	676.836	18.029	694.865,11
47	63,36	Aarestrupvej 15, 2.th	676.836	18.029	694.865,11
48	63,36	Aarestrupvej 15, 3.th	676.836	18.029	694.865,11
49	63,36	Aarestrupvej 15, 4.th	676.836	18.029	694.865,11
50	71,60	Aarestrupvej 17, st.tv	764.859	22.372	787.230,98
51	71,60	Aarestrupvej 17, 1.tv	764.859	22.372	787.230,98
52	71,60	Aarestrupvej 17, 2.tv	764.859	22.372	787.230,98
53	71,60	Aarestrupvej 17, 3.tv	764.859	22.372	787.230,98
54	71,60	Aarestrupvej 17, 4.tv	764.859	22.372	787.230,98
55	85,00	Aarestrupvej 17, st.th	908.003	13.686	921.688,98
56	85,00	Aarestrupvej 17, 1.th	908.003	26.715	934.717,98
57	85,00	Aarestrupvej 17, 2.th	908.003	26.715	934.717,98
58	85,00	Aarestrupvej 17, 3.th	908.003	26.715	934.717,98
59	85,00	Aarestrupvej 17, 4.th	908.003	26.715	934.717,98
60	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, st. tv	702.794	18.029	720.823,31
61	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 1.tv	702.794	18.029	720.823,31
62	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 2.tv	702.794	18.029	720.823,31
63	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 3.tv	702.794	18.029	720.823,31
64	65,79	Lyshøjgårdsvej 57, 4.tv	702.794	18.029	720.823,31
65	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 1.th	665.513	18.029	683.541,77
66	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 2.th	665.513	18.029	683.541,77
67	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 3.th	665.513	18.029	683.541,77
68	62,30	Lyshøjgårdsvej 57, 4.th	665.513	18.029	683.541,77
69	12,00	Lyshøj Allé, kælder	128.189	0	128.188,66
	4.832,28		51.620.290	1.408.378	53.028.668