



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Andelsboligforeningen
Lyshøjgård
København
(CVR-nr. 71 75 82 14)**

**Årsrapport for 2012
(29. regnskabsår)**

Budget 2013

Forretningsfører:

Jørn Lund

Bredalsvej 14, kld.

2500 Valby

Telefon 36 30 38 62

www.n-c.dk

Aalborg

Højsing, Strandhede 5
Postboks 1 • DK-9110 Aalborg
Tlf. 98 18 55 05
e-mail: aalborg@n-c.dk

København

Kunsthushjørnede 3
DK-1201 København K
Tlf. 39 10 30 36
e-mail: københavn@n-c.dk

Aars

Dyngskovvej 9
DK-9600 Aars
Tlf. 90 82 30 66
e-mail: aars@n-c.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 16
Nøgletal	17
Budget for 2013 og prognoser for 2014 - 2016	18

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Andelsboligforeningen Lyshøjgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

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

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 20. marts 2013



 Rie Carlsen




 Jørn Hedin
 (formand)



 Karina Lindahl



 Jens Reggelsen



 Jørn Lund



 Stig Bruun



 Thilde Sørensen

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lyshøjgård.

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lyshøjgård for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budget og nøgletal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen 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 vurdering 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

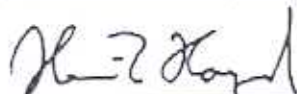
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 20. marts 2013

NIELSEN & CHRISTENSEN

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Henrik Hougaard
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Boligafgift/husleje:

Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet

Øvrige indtægter og udgifter:

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Anlægsaktiver:

Ejendommen er optaget til seneste kendte offentlige vurdering. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er optaget til nominal værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Reserver:

Der reserveres i henhold til generalforsamlingsbeslutning til værdiregulering af foreningens ejendom samt fremtidig større vedligeholdelse. Reserverne er opført under passiverne i balancen.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

Skatter:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til de udlejede boliger. Skatten udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:

Der er udarbejdet tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan i 2007.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note	2012 Budget (ej revideret)		2012 Regnskab	2011 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	4.655.000	Boligafgift	4.650.696	4.649.748
	690.000	Boligafgift, hensat til tagrenovation	688.992	344.496
	318.000	Leje, beboelse	322.380	318.188
	206.000	Antennebidrag	198.360	175.560
	26.000	Gebyr ved overdragelser	30.000	34.000
	50.000	Renteindtægter	328.996	344.944
	20.000	Øvrige indtægter	43.596	97.664
	<u>5.965.000</u>	Indtægter i alt	<u>6.263.020</u>	<u>5.964.600</u>
		UDGIFTER:		
	650.000	Prioritetsrenter	910.224	663.924
	720.000	Grundskyld	719.178	692.410
	340.000	Dagrenovation	341.006	338.908
	500.000	Vandforbrug	522.409	456.221
	190.000	Forsikringer	207.300	191.290
	110.000	Elforbrug	99.428	90.477
	550.000	Varmemesterservice	478.327	471.841
	720.000	Renholdelse	635.104	699.353
	206.000	Fællesantenne	199.633	177.114
1	1.100.000	Reparation og vedligeholdelse	450.232	1.199.198
	22.000	Indvendig vedligeholdelse	22.140	22.140
	48.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	48.000	47.000
2	215.000	Andre honorarer	377.891	246.302
3	270.000	Møde- og foreningsomkostninger	178.852	226.317
4	25.000	Vaskeri	37.300	7.114
	20.000	Tab lejeindtægt og varme, tidligere år	22.084	0
	0	Tab andele, advokatforlig m.v.	0	17.676
	0	Fejlagtigt indtægtsført varme 2010	0	10.169
	0	Restafskrivning på fejmaskine	0	9.019
	<u>5.686.000</u>	Udgifter i alt	<u>5.249.108</u>	<u>5.566.473</u>
	<u>279.000</u>	Driftsresultat	<u>1.013.912</u>	<u>398.127</u>
		Resultatdisponering		
	320.000	Afdrag på prioritetsgæld	451.041	306.495
	690.000	Hensat til tagrenovering	688.992	344.496
	<u>-731.000</u>	Overført resultat	<u>-126.121</u>	<u>-252.864</u>
	<u>279.000</u>	Disponeret i alt	<u>1.013.912</u>	<u>398.127</u>

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	Aktiver	2012 kr.	2011 kr.
	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	179.000.000	179.000.000
	Nedskrivning til offentlige vurdering	<u>0</u>	<u>0</u>
	Ejendommens værdi	<u>179.000.000</u>	<u>179.000.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012, kr. 179.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>179.000.000</u>	<u>179.000.000</u>
	Igangværende byggesag, tagrenovering	6.675.022	93.750
	Tilgodehavende vaskeri	62.001	60.803
	Tilgodehavende forsikringssager	26.401	37.953
	Andre tilgodehavender	5.738	0
	Forudbetalte omkostninger	494.937	496.647
	Varmeregnskab 2012/13:		
	Afholdte udgifter	845.944	
	Indgået a conto	<u>-687.750</u>	-139.422
	Tilgodehavende lønsumsafgift	0	28.453
	Indestående GI	<u>221.194</u>	<u>183.934</u>
	Tilgodehavender	<u>968.465</u>	<u>762.118</u>
5	Obligationer, til kursværdi	<u>32.357.050</u>	<u>7.454.866</u>
	Værdipapirer	<u>32.357.050</u>	<u>7.454.866</u>
	Danske Bank, erhvervskonto	2.786.974	3.317.543
	Danske Bank, erhvervsgiro	0	43.530
	Danske Bank, checkkonto	32.266	2.886
	Advokat, klientkonto	41.943	68.290
	Advokat, deponeret vedr. afregning af salg	477.440	476.170
	Bestyrelseskasse	<u>0</u>	<u>2.512</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.338.623</u>	<u>3.910.931</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>36.664.138</u>	<u>12.127.915</u>
	Aktiver i alt	<u><u>222.339.160</u></u>	<u><u>191.127.915</u></u>

Balance pr. 31. december

Note	Passiver		
	2012 kr.	2011 kr.	
6	Egenkapital før reserver	143.540.000	143.540.000
	Reserver:		
	Reserveret til udskiftning af tag	25.433.488	24.744.496
	Reserveret til værdiregulering	4.137.803	4.708.517
	Reserveret til GI	221.194	183.934
		<u>29.792.485</u>	<u>29.636.947</u>
	Egenkapital incl. reserver	173.332.485	173.176.947
7	Prioritetsgæld, kursværdi	43.022.351	13.952.375
	Deposita og fast forudbetalt leje	135.672	135.672
	Deposita vaskekort	15.736	14.443
	Indvendig vedligeholdelse	153.601	134.646
	Mellemregning med beboere	1.776.010	2.253.379
8	Internetforening	265.995	268.782
	Varmeregnskab 2011/12	1.664	4.828
	Skyldige omkostninger	3.635.646	1.186.843
	Gældsforpligtelser i alt	49.006.675	17.950.968
	Passiver i alt	222.339.160	191.127.915
9	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
10	Forsikringsforhold		
11	Garantiforpligtelse		
12	Beregning af andelsværdi		
13	Eventualforpligtelse		

Noter

	2012 kr.	2011 kr.
Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:		
Tømrer og snedker, reparation af altandøre mv.	18.256	28.931
Blikkenslager, udskiftning af stigestrenge, rensning mv.	237.883	833.607
Elektriker, udskiftning af dørtelefoner i 3 opgange mv.	80.876	83.317
Murer, montering af skaktlæg	2.794	14.088
Varmeanlæg, service og nye målere	17.390	16.336
Maler, maling efter vandskade	1.187	10.000
Diverse, brandudstyr, værktøj m.v.	19.019	51.173
Glarmester, udskiftning af rude på tørreloft	1.583	1.014
Gård, beplantning m.v.	0	148.841
Vedligeholdelse i lejemål	5.102	5.208
Forsikringsager, ej dækket af forsikring	37.953	0
Låsesmed, navneskilte og nøgler	14.314	6.683
Materialer og småanskaffelser, inkl. lyskilder, vejsalt mv.	13.875	0
	<u>450.232</u>	<u>1.199.198</u>
Note 2 - Andre honorarer:		
Clorius, varmeregnskabshonorar og kontrolmanual	68.705	65.974
Factor Insurance Brookers	33.391	34.516
Advokat, diverse opgaver 2011 + 2012	30.000	0
Arkitekt, syn og skøn	10.089	0
Bestyrelseshonorar, inkl. forsikring	235.706	145.812
	<u>377.891</u>	<u>246.302</u>
Note 3 - Møde- og foreningsomkostninger:		
Falckabonnement, inkl. regulering tidligere år	38.608	13.725
ABF kontingent	14.180	12.513
Schultz lovsamling	6.600	6.418
Generalforsamling inkl. ekstraordinær forsamling	12.033	4.050
Lønsumsafgift, forældet andel af tilgodehavende	7.109	0
Kontorartikler og kopiering	5.540	6.698
Gebyrer, inkl. multidata	8.784	8.589
Mødeudgifter	723	7.106
Opkrævningsudgifter	35.000	70.000
Regnskabsførelse	45.000	90.000
Porto	797	2.824
Telefon	4.478	4.394
	<u>178.852</u>	<u>226.317</u>

Noter

	2012 kr.	2011 kr.
Note 4 - Vaskeri:		
Elforbrug	95.640	91.511
Sæbe , afkalker m.v.	43.597	18.406
Rengøring og vinduespolering	47.734	46.430
Reparation og service, inkl. materialer	30.791	31.798
	217.762	188.145
Vaskeriindtægter, beboere og varmemester	-180.462	-181.031
Underskud drift vaskeri	37.300	7.114
 Note 5 - Obligationer:		
Realkredit Danmark 3%, 26.839.298 stk., kurs 98,858	26.532.794	0
Realkredit Danmark 4%, 2.504.929 stk., kurs 106,35	2.663.992	3.658.112
Realkredit Danmark 5%, 1.519.974 stk., kurs 107,336	1.631.479	923.675
Nykredit 5%, 1.422.311 stk., kurs 107,486	1.528.785	2.873.079
	32.357.050	7.454.866
 Note 6 - Egenkapital:		
Andelskapital:		
Andele pr. 1. januar 2012	14.354 m ² a'273,23	3.921.943
		3.921.943
Opskrivningsfond, ejendom:		
Saldo 1. januar 2012		158.295.912
		158.295.912
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar 2012		-629.731
Årets kursregulering		-604.697
		-1.234.428

Noter

	kr.
Note 6 - Egenkapital: (fortsat)	
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar 2012	-18.048.124
Kursregulering, værdipapirer	771.712
Indfrielse, realiseret kurstab	-602.421
Indfrielse, omkostninger	-750
Optagelse nyt lån, omkostninger	-422.218
Årets afdrag prioritetsgæld	451.041
Overført resultat	-126.121
Regulering af reserve til GI	-37.260
Regulering af reserve til værdiregulering	570.714
	-17.443.427
Egenkapital i alt	143.540.000

Note 7 - Prioritetsgæld:

	Afdrag	Indfriet	Restgæld 31/12 2012	Kursværdi 31/12 2012
Prioritetsgæld:				
*) RealDK, 2038, 4,4624 %	238.964	13.083.680	0	0
Nyt lån:				
*) RealDK, 2044, 3,3232 %	212.077	0	41.787.923	43.022.351
	451.041	13.083.680	41.787.923	43.022.351

*) Fastforrentede kontantlån m/ afdrag

Note 8 - Internetforening:

Saldo 1. januar 2012		268.782
Indtægter:		
Indbetalt af brugerne	140.900	
Tilslutningsafgifter	4.100	145.000
Udgifter:		
TDC	72.278	
Diverse udstyr	75.509	147.787
		265.995

Noter

kr.

Note 9 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der ikke tinglyst andre sikkerhedsstillelser.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 179.000.000.

Iflg. vedtægternes § 5 stk. 1, og stk. 2 hæfter andelshaverne for gæld, såfremt kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Note 10 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i If forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos bestyrelsen.

Der er tegnet bestyrelsesansvarforsikring.

Note 11 - Garantiforpligtelse:

Foreningen har stillet garantier for 2 medlemmers indskudslån for oprindelig kr. 103.496.

Note 12 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6.

Egenkapital før reserver ifølge balancen		<u>143.540.000</u>	
Areal andele i m ²		<u>14.354</u>	
Andelskronens værdi	$\frac{143.540.000}{14.354} =$		<u>10.000</u>

Andelskronens værdi pr. 31. december 2011, opgjort i henhold til litra c blev på generalforsamlingen fastsat til 10.000,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2012, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 10.000,00.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2012, opgjort i henhold til litra c kan maksimalt fastsættes til 10.288,27.

Noter

Note 12 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

kr.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 10.000,00:

Bolig nr. og adresse	Areal i m ²	Andelsværdi 31/12 2011 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2012 iht. litra c
001 - Lyshøj Allé 10, st.	122	1.220.000	1.220.000
003 - Lyshøj Allé 10, 1. tv.	59	590.000	590.000
004 - Lyshøj Allé 10, 1. th.	63	630.000	630.000
005 - Lyshøj Allé 10, 2. tv.	59	590.000	590.000
006 - Lyshøj Allé 10, 2. th.	63	630.000	630.000
008 - Lyshøj Allé 10, 3.	63	630.000	630.000
009 - Lyshøj Allé 10, 4.	122	1.220.000	1.220.000
011 - Lyshøj Allé 12, st. tv.	61	610.000	610.000
014 - Lyshøj Allé 12, 1.	60	600.000	600.000
015 - Lyshøj Allé 12, 2. tv.	61	610.000	610.000
016 - Lyshøj Allé 12, 2. th.	60	600.000	600.000
018 - Lyshøj Allé 12, 3. th.	60	600.000	600.000
019 - Lyshøj Allé 12, 4. tv.	122	1.220.000	1.220.000
020 - Lyshøj Allé 12, 4. th.	60	600.000	600.000
021 - Lyshøj Allé 14, st. tv.	60	600.000	600.000
022 - Lyshøj Allé 14, st. th.	61	610.000	610.000
024 - Lyshøj Allé 14, 1.	122	1.220.000	1.220.000
025 - Lyshøj Allé 14, 2.	121	1.210.000	1.210.000
027 - Lyshøj Allé 14, 3. tv.	60	600.000	600.000
028 - Lyshøj Allé 14, 3. th.	122	1.220.000	1.220.000
032 - Overskousvej 10, st.	136	1.360.000	1.360.000
034 - Overskousvej 10, 1. th.	79	790.000	790.000
035 - Overskousvej 10, 2. tv.	114	1.140.000	1.140.000
036 - Overskousvej 10, 2. th.	79	790.000	790.000
038 - Overskousvej 10, 3.	138	1.380.000	1.380.000
040 - Overskousvej 10, 4. th.	79	790.000	790.000
041 - Overskousvej 12, st.	117	1.170.000	1.170.000
043 - Overskousvej 12, 1.	117	1.170.000	1.170.000
047 - Overskousvej 12, 3. tv.	61	610.000	610.000
048 - Overskousvej 12, 3. th.	114	1.140.000	1.140.000
050 - Overskousvej 12, 4. th.	56	560.000	560.000
051 - Overskousvej 14, st. tv.	61	610.000	610.000
052 - Overskousvej 14, st. th.	61	610.000	610.000
053 - Overskousvej 14, 1.	122	1.220.000	1.220.000
055 - Overskousvej 14, 2. tv.	61	610.000	610.000
056 - Overskousvej 14, 2. th.	61	610.000	610.000
057 - Overskousvej 14, 3.	122	1.220.000	1.220.000
transport	3.159	31.590.000	31.590.000

Noter

Note 12 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal i m ²	kr.	
		Andelsværdi 31/12 2011 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2012 iht. litra c
transport	3.159	31.590.000	31.590.000
059 - Overskousvej 14, 4. tv.	61	610.000	610.000
060 - Overskousvej 14, 4. th.	61	610.000	610.000
061 - Overskousvej 16, st. tv.	61	610.000	610.000
062 - Overskousvej 16, st. th.	61	610.000	610.000
064 - Overskousvej 16, 1.	61	610.000	610.000
066 - Overskousvej 16, 2.	61	610.000	610.000
067 - Overskousvej 16, 3. tv.	61	610.000	610.000
068 - Overskousvej 16, 3. th.	61	610.000	610.000
070 - Overskousvej 16, 4.	122	1.220.000	1.220.000
072 - Overskousvej 18, st.	122	1.220.000	1.220.000
073 - Overskousvej 18, 1. tv.	61	610.000	610.000
074 - Overskousvej 18, 1. th.	122	1.220.000	1.220.000
075 - Overskousvej 18, 2. tv.	61	610.000	610.000
076 - Overskousvej 18, 2. th.	122	1.220.000	1.220.000
077 - Overskousvej 18, 3. tv.	61	610.000	610.000
078 - Overskousvej 18, 3. th.	61	610.000	610.000
079 - Overskousvej 18, 4. tv.	61	610.000	610.000
080 - Overskousvej 18, 4. th.	61	610.000	610.000
082 - Overskousvej 20, st.	71	710.000	710.000
083 - Overskousvej 20, 1. tv.	123	1.230.000	1.230.000
084 - Overskousvej 20, 1. th.	71	710.000	710.000
085 - Overskousvej 20, 2. tv.	68	680.000	680.000
086 - Overskousvej 20, 2. th.	71	710.000	710.000
088 - Overskousvej 20, 3.	139	1.390.000	1.390.000
089 - Overskousvej 20, 4. tv.	68	680.000	680.000
090 - Overskousvej 20, 4. th.	71	710.000	710.000
091 - Overskousvej 9, st. tv.	133	1.330.000	1.330.000
092 - Overskousvej 9, st. th.	73	730.000	730.000
093 - Overskousvej 9, 1. tv.	73	730.000	730.000
094 - Overskousvej 9, 1. th.	73	730.000	730.000
095 - Overskousvej 9, 2.	146	1.460.000	1.460.000
097 - Overskousvej 9, 3. tv.	73	730.000	730.000
098 - Overskousvej 9, 3. th.	73	730.000	730.000
099 - Overskousvej 9, 4. tv.	73	730.000	730.000
100 - Overskousvej 9, 4. th.	73	730.000	730.000
101 - Overskousvej 11, st. tv.	60	600.000	600.000
102 - Overskousvej 11, st. th.	60	600.000	600.000
transport	6.093	60.930.000	60.930.000

Noter

Note 12 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal i m ²	kr.	
		Andelsværdi 31/12 2011 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2012 iht. litra c
transport	6.093	60.930.000	60.930.000
103 - Overskousvej 11, 1. tv.	60	600.000	600.000
104 - Overskousvej 11, 1. th.	60	600.000	600.000
106 - Overskousvej 11, 2.	120	1.200.000	1.200.000
107 - Overskousvej 11, 3. tv.	60	600.000	600.000
108 - Overskousvej 11, 3. th.	60	600.000	600.000
109 - Overskousvej 11, 4.	120	1.200.000	1.200.000
111 - Overskousvej 13, st. tv.	60	600.000	600.000
112 - Overskousvej 13, st. th.	60	600.000	600.000
113 - Overskousvej 13, 1. tv.	60	600.000	600.000
114 - Overskousvej 13, 1. th.	60	600.000	600.000
115 - Overskousvej 13, 2. tv.	60	600.000	600.000
117 - Overskousvej 13, 3. tv.	60	600.000	600.000
118 - Overskousvej 13, 3. th.	60	600.000	600.000
119 - Overskousvej 13, 4. tv.	60	600.000	600.000
120 - Overskousvej 13, 4. th.	60	600.000	600.000
122 - Overskousvej 15, st.	120	1.200.000	1.200.000
123 - Overskousvej 15, 1. tv.	60	600.000	600.000
124 - Overskousvej 15, 1. th.	60	600.000	600.000
126 - Overskousvej 15, 2.	120	1.200.000	1.200.000
127 - Overskousvej 15, 3.	120	1.200.000	1.200.000
129 - Overskousvej 15, 4. tv.	60	600.000	600.000
130 - Overskousvej 15, 4. th.	60	600.000	600.000
131 - Overskousvej 17, st. tv.	60	600.000	600.000
132 - Overskousvej 17, st. th.	60	600.000	600.000
133 - Overskousvej 17, 1. tv.	60	600.000	600.000
134 - Overskousvej 17, 1. th.	60	600.000	600.000
135 - Overskousvej 17, 2. tv.	60	600.000	600.000
136 - Overskousvej 17, 2. th.	60	600.000	600.000
138 - Overskousvej 17, 3.	120	1.200.000	1.200.000
139 - Overskousvej 17, 4. tv.	60	600.000	600.000
140 - Overskousvej 17, 4. th.	60	600.000	600.000
141 - Overskousvej 19, st. tv.	74	740.000	740.000
142 - Overskousvej 19, st. th.	73	730.000	730.000
143 - Overskousvej 19, 1. tv.	74	740.000	740.000
144 - Overskousvej 19, 1. th.	74	740.000	740.000
145 - Overskousvej 19, 2. tv.	74	740.000	740.000
146 - Overskousvej 19, 2. th.	74	740.000	740.000
transport	8.756	87.560.000	87.560.000

Noter

Note 12 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal i m ²	kr.	
		Andelsværdi 31/12 2011 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2012 iht. litra c
transport	8.756	87.560.000	87.560.000
147 - Overskousvej 19, 3. tv	74	740.000	740.000
148 - Overskousvej 19, 3. th.	74	740.000	740.000
149 - Overskousvej 19, 4. tv.	74	740.000	740.000
150 - Overskousvej 19, 4. th.	74	740.000	740.000
151 - Bredahlsvej 10, st.	70	700.000	700.000
153 - Bredahlsvej 10, 1. tv.	136	1.360.000	1.360.000
154 - Bredahlsvej 10, 1. th.	143	1.430.000	1.430.000
155 - Bredahlsvej 10, 2. tv.	136	1.360.000	1.360.000
156 - Bredahlsvej 10, 2. th.	83	830.000	830.000
157 - Bredahlsvej 10, 3. tv.	76	760.000	760.000
158 - Bredahlsvej 10, 3. th.	83	830.000	830.000
159 - Bredahlsvej 10, 4. tv.	76	760.000	760.000
160 - Bredahlsvej 10, 4. th.	143	1.430.000	1.430.000
161 - Bredahlsvej 12, st. tv.	60	600.000	600.000
162 - Bredahlsvej 12, st. th.	60	600.000	600.000
163 - Bredahlsvej 12, 1.	60	600.000	600.000
165 - Bredahlsvej 12, 2.	60	600.000	600.000
167 - Bredahlsvej 12, 3. tv.	120	1.200.000	1.200.000
168 - Bredahlsvej 12, 3. th.	60	600.000	600.000
169 - Bredahlsvej 12, 4. tv.	60	600.000	600.000
170 - Bredahlsvej 12, 4. th.	60	600.000	600.000
171 - Bredahlsvej 14, st. tv.	60	600.000	600.000
172 - Bredahlsvej 14, st. th.	60	600.000	600.000
173 - Bredahlsvej 14, 1.	120	1.200.000	1.200.000
175 - Bredahlsvej 14, 2. tv.	60	600.000	600.000
176 - Bredahlsvej 14, 2. th.	60	600.000	600.000
177 - Bredahlsvej 14, 3. tv.	60	600.000	600.000
179 - Bredahlsvej 14, 4. tv.	60	600.000	600.000
180 - Bredahlsvej 14, 4. th.	60	600.000	600.000
181 - Bredahlsvej 16, st. tv.	60	600.000	600.000
182 - Bredahlsvej 16, st. th.	60	600.000	600.000
183 - Bredahlsvej 16, 1. tv.	60	600.000	600.000
184 - Bredahlsvej 16, 1. th.	60	600.000	600.000
185 - Bredahlsvej 16, 2. tv.	60	600.000	600.000
186 - Bredahlsvej 16, 2. th.	60	600.000	600.000
187 - Bredahlsvej 16, 3. tv.	60	600.000	600.000
188 - Bredahlsvej 16, 3. th.	60	600.000	600.000
transport	11.558	115.580.000	115.580.000

Noter

Note 12 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal i m ²	kr.	
		Andelsværdi 31/12 2011 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2012 iht. litra c
transport	11.558	115.580.000	115.580.000
190 - Bredahlsvej 16, 4.	120	1.200.000	1.200.000
191 - Bredahlsvej 18, st. tv.	60	600.000	600.000
192 - Bredahlsvej 18, st. th.	60	600.000	600.000
193 - Bredahlsvej 18, 1. tv.	60	600.000	600.000
194 - Bredahlsvej 18, 1. th.	60	600.000	600.000
195 - Bredahlsvej 18, 2. tv.	60	600.000	600.000
197 - Bredahlsvej 18, 3.	120	1.200.000	1.200.000
199 - Bredahlsvej 18, 4. tv.	60	600.000	600.000
200 - Bredahlsvej 18, 4. th.	60	600.000	600.000
202 - Bredahlsvej 20, st.	100	1.000.000	1.000.000
203 - Bredahlsvej 20, 1. tv.	130	1.300.000	1.300.000
206 - Bredahlsvej 20, 2. th.	57	570.000	570.000
208 - Bredahlsvej 20, 3.	125	1.250.000	1.250.000
209 - Bredahlsvej 20, 4. tv.	68	680.000	680.000
212 - Lyshøjgårdsvej 59, st.	137	1.370.000	1.370.000
213 - Lyshøjgårdsvej 59, 1.	60	600.000	600.000
215 - Lyshøjgårdsvej 59, 2. tv.	60	600.000	600.000
216 - Lyshøjgårdsvej 59, 2. th.	55	550.000	550.000
217 - Lyshøjgårdsvej 59, 3. tv.	60	600.000	600.000
218 - Lyshøjgårdsvej 59, 3. th.	55	550.000	550.000
219 - Lyshøjgårdsvej 59, 4. tv.	60	600.000	600.000
220 - Lyshøjgårdsvej 59, 4. th.	55	550.000	550.000
221 - Lyshøjgårdsvej 61, st.	122	1.220.000	1.220.000
223 - Lyshøjgårdsvej 61, 1. tv.	61	610.000	610.000
224 - Lyshøjgårdsvej 61, 1. th.	61	610.000	610.000
225 - Lyshøjgårdsvej 61, 2. tv.	61	610.000	610.000
226 - Lyshøjgårdsvej 61, 2. th.	61	610.000	610.000
227 - Lyshøjgårdsvej 61, 3. tv.	61	610.000	610.000
228 - Lyshøjgårdsvej 61, 3. th.	61	610.000	610.000
229 - Lyshøjgårdsvej 61, 4. tv.	61	610.000	610.000
230 - Lyshøjgårdsvej 61, 4. th.	61	610.000	610.000
232 - Lyshøjgårdsvej 63, st.	74	740.000	740.000
233 - Lyshøjgårdsvej 63, 1.	61	610.000	610.000
235 - Lyshøjgårdsvej 63, 2. tv.	61	610.000	610.000
236 - Lyshøjgårdsvej 63, 2. th.	62	620.000	620.000
238 - Lyshøjgårdsvej 63, 3.	123	1.230.000	1.230.000
239 - Lyshøjgårdsvej 63, 4.	123	1.230.000	1.230.000
	14.354	143.540.000	143.540.000

Noter

Note 13 - Eventualforpligtelser:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssige virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 9 usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

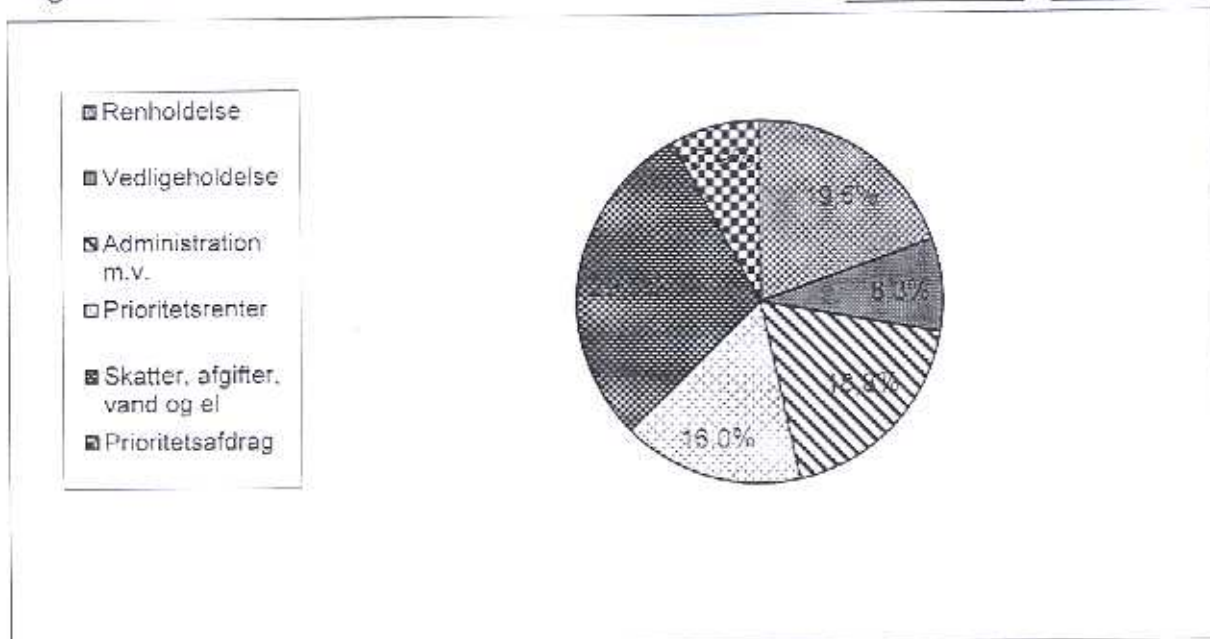
Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Noter

Nøgletal: (ej revideret)

	Antal:	Areal:
Andelsboliger	185	14.354
Boliglejermål	9	540
Vaskeri	1	89
Barnevognsrum	-	26
Fællesarealer	-	169
	<u>195</u>	<u>15.178</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	94	94
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andel	324	324
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet	597	589
Offentlig vurdering, kr. pr. m ² andel	12.470	12.470
Offentlig vurdering, kr. pr. m ² total	11.793	11.793
Andelsværdi i gennemsnit, kr. pr. m ² andel	10.000	10.000
Reserver udenfor andelsværdiberegning, kr. pr. m ² andel	2.076	2.065
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. m ² andel	860	406
Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Renholdelse	20	20
Vedligeholdelse	8	21
Administration m.v.	19	16
Prioritetsrenter	16	11
Skatter, afgifter, vand og el	30	27
Prioritetsafdrag	8	5
Udgifter i alt:	<u>100</u>	<u>100</u>



Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2013

	Regnskab 2012	Budget 2013	Prognose 2.014	Prognose 2.015	Prognose 2.016
Indtægter		(ej revideret)	(ej revideret)	(ej revideret)	(ej revideret)
Boligafgift	4 650.696	5 690.000	5.690.000	5.690.000	5.690.000
Boligafgift, hensat til tagrenovation	588.992	0	0	0	0
Leje, beboelse	322.380	325.000	325.000	325.000	325.000
Antennebidrag	198.360	212.180	218.545	225.102	231.855
Gebyr ved overdragelser	30.000	26.000	26.000	26.000	26.000
Renteindtægter	328.996	100.000	100.000	100.000	100.000
Øvrige indtægter	43.596	20.000	20.000	20.000	20.000
Indtægter i alt	6.263.020	6.373.180	6.379.545	6.386.102	6.392.855
Udgifter					
Prioritetsrenter	910.224	1 645.000	1.630.000	1 615.000	1.600.000
Grundskyld	719.178	770.000	793.100	816.893	841.400
Dagrenovation	341.006	383.000	402.150	422.258	443.370
Vandforbrug	522.409	538.000	554.140	570.764	587.887
Forsikringer	207.300	215.000	221.450	228.094	234.936
Elforbrug	99.428	113.300	116.699	120.200	123.806
Varmemesterservice	478.327	493.000	507.790	523.024	538.714
Renholdelse	635.104	654.000	673.620	693.829	714.643
Fællesantenne	199.633	212.180	218.545	225.102	231.855
Reparation og vedligeholdelse	450.232	1 100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000
Indvendig vedligeholdelse	22.140	23.000	24.000	25.000	26.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	48.000	48.000	48.500	48.500	49.000
Andre honorarer	377.891	350.000	360.500	371.315	382.454
Møde- og foreningsomkostninger	178.852	184.000	189.520	195.206	201.062
Vaskeri	37.300	40.000	40.000	40.000	40.000
Tab lejeindtægt og varme, tidligere år	22.084	23.000	24.150	25.358	26.625
Udgifter i alt	5.249.108	6.791.480	6.904.164	7.020.540	7.141.754
Driftsresultat	1.013.912	-418.300	-524.619	-634.439	-748.899
Resultatdisponering					
Afdrag på prioritetsgæld	451.041	850.000	865.000	880.000	895.000
Hensat til tagreovering	688.992	345.000	0	0	0
Overført resultat	-126.121	-1.613.300	-1.389.619	-1.514.439	-1.643.899
Disponeret i alt	1.013.912	-418.300	-524.619	-634.439	-748.899
Likviditetsforskydning		-73.300	-524.619	-634.439	-748.899
Likviditet primo		30.284.000	30.210.700	29.686.081	29.051.642
Likviditet ultimo	30.284.000	30.210.700	29.686.081	29.051.642	28.302.743

Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 3%.