



# Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Andelsboligforeningen Lyshøjgård København

(CVR-nr. 71 75 82 14)

(Stiftet den 1. februar 1983, ejendom opført i 1938)

## Årsrapport for 2013 (30. regnskabsår)

## Budget for 2014

### Forretningsfører:

Jørn Lund

Bredahlsvej 14, kld.

2500 Valby

Telefon 36 30 38 62

[www.n-c.dk](http://www.n-c.dk)

CVR.nr. 29442789

**Aalborg**

Hasseris Bymidte 6  
DK-9000 Aalborg  
Tlf. 98 18 33 33  
e-mail: aalborg@n-c.dk

**København**

Dirch Passers Allé 76  
DK-2000 Frederiksberg  
Tlf. 39 16 36 36  
e-mail: copenhagen@n-c.dk

**Aars**

Dyrskuevej 9  
DK-9600 Aars  
Tlf. 98 62 38 66  
e-mail: aars@n-c.dk

**Praxity**  
MEMBER  
GLOBAL ALLIANCE OF  
INDEPENDENT FIRMS

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 16
Nøgletal	17
Budget for 2014 og prognoser for 2015 - 2017	18

## Bestyrelsens påtegning

---

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 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 17. marts 2014

 _____ Jørn Lund	 _____ Jørn Hedin (formand)	 _____ Karina Lindahl
 _____ Rie Carlsen	 _____ Stig Bruun	 _____ Jens Reggelsen



## 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 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budget- og prognosetal 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 handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af 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 årsregnskabet.

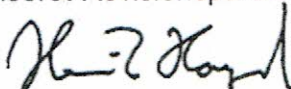
Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 24. marts 2014  
NIELSEN & CHRISTENSEN  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



---

Henrik Hougaard  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2013 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 indregnet til seneste kendte offentlige vurdering med senere forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

#### **Tagudskiftning:**

Byggesag vedr. tagudskiftning er afsluttet i regnskabsåret. Forbedringsdelen er tillagt ejendommens værdi.

#### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender er indregnet til nominel 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 indregnet 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.

#### **Nye lovkrav for regnskaber med årsafslutning 31. december 2013 eller senere:**

Nøgletalsoplysningerne er oplyst i regnskabet og de enkelte punkter er anført med parentes.



## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note	2013 Budget (ej revideret)		2013 Regnskab	2012 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
1	5.690.000	Boligafgift	5.695.470	4.650.696
	0	Boligafgift, hensat til tagudskiftning	0	688.992
	325.000	Leje, beboelse	306.990	322.380
	212.180	Antennebidrag	218.304	198.360
	26.000	Gebyr ved overdragelser	30.000	30.000
	100.000	Renteindtægter	785.171	328.996
	20.000	Øvrige indtægter	37.881	43.596
	<u>6.373.180</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>7.073.816</u>	<u>6.263.020</u>
		<b>UDGIFTER:</b>		
	1.645.000	Prioritetsrenter	1.577.396	910.224
	770.000	Grundskyld	769.522	719.178
	383.000	Dagrenovation	383.459	341.006
	538.000	Vandforbrug	508.599	522.409
	215.000	Forsikringer	212.400	207.300
	113.300	Elforbrug	74.122	99.428
	493.000	Varmemesterservice	486.102	478.327
	654.000	Renholdelse, snerydning og saltning	655.940	635.104
	212.180	Fællesantenne	218.006	199.633
2	1.100.000	Reparation og vedligeholdelse	442.585	450.232
	0	Udskiftning af tag, vedligeholdelsedel	16.040.075	0
	23.000	Indvendig vedligeholdelse	22.084	22.140
	48.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	48.500	48.000
3	350.000	Andre honorarer	320.741	377.891
4	184.000	Møde- og foreningsomkostninger	278.837	178.852
5	40.000	Vaskeri	5.105	37.300
	23.000	Tab lejeindtægt og varme, tidligere år	18.873	22.084
	0	Afskrevet tidligere andelshaver	8.520	0
	<u>6.791.480</u>	<b>Udgifter i alt</b>	<u>22.070.866</u>	<u>5.249.108</u>
	<u>-418.300</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>-14.997.050</u>	<u>1.013.912</u>
		<b>Resultatdisponering</b>		
	850.000	Afdrag på prioritetsgæld	838.951	451.041
	345.000	Hensat til udskiftning af tag	345.000	688.992
	0	Tilbageført hensættelse tagudskiftning	-16.040.075	-
	<u>-1.613.300</u>	Overført resultat	<u>-140.926</u>	<u>-126.121</u>
	<u>-418.300</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>-14.997.050</u>	<u>1.013.912</u>

## Balance pr. 31. december

		Aktiver	
Note		2013 kr.	2012 kr.
	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	179.000.000	179.000.000
	Udskiftning af tag, anslået værdi	5.346.692	-
	<b>(F2) Ejendommens værdi</b>	<b>184.346.692</b>	<b>179.000.000</b>
	(Offentlig vurdering pr.1. oktober 2012, kr.179.000.000)		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>184.346.692</b>	<b>179.000.000</b>
6	Igangværende byggesag, tagudskiftning	0	6.675.022
	Tilgodehavende vaskeri	53.327	62.001
	Tilgodehavende forsikringsager	0	26.401
	Andre tilgodehavender	22.583	5.738
	Forudbetalte omkostninger	252.139	494.937
	Varmeregnskab 2012/13	2.365	158.194
	Indestående GI	266.161	221.194
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>596.575</b>	<b>7.643.487</b>
7	Obligationer, til kursværdi	15.472.647	32.357.050
	<b>Værdipapirer</b>	<b>15.472.647</b>	<b>32.357.050</b>
	Danske Bank, erhvervskonto	2.183.142	2.786.974
	Danske Bank, erhvervsgiro	109.892	0
	Danske Bank, checkkonto	60.668	32.266
	Advokat, klientkonto	21.943	41.943
	Advokat, deponeret vedr. afregning af salg	477.440	477.440
	Bestyrelseskasse	1.890	0
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.854.975</b>	<b>3.338.623</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>18.924.197</b>	<b>43.339.160</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>203.270.889</b>	<b>222.339.160</b>

## Balance pr. 31. december

		Passiver	
Note		2013 kr.	2012 kr.
8	<b>Egenkapital før reserver</b>	<u>144.110.000</u>	<u>143.540.000</u>
	<b>Reserver:</b>		
	Reserveret til altaner	9.738.413	25.433.488
	Reserveret til værdiregulering	6.202.195	4.137.803
	Reserveret til GI	<u>266.161</u>	<u>221.194</u>
	<b>(F3) Reserver i alt</b>	<u>16.206.769</u>	<u>29.792.485</u>
	<b>Egenkapital incl. reserver</b>	<u>160.316.769</u>	<u>173.332.485</u>
9	Prioritetsgæld, kursværdi	40.270.705	43.022.351
	Deposita og fast forudbetalt leje	134.460	135.672
	Deposita vaskekort	13.500	15.736
	Indvendig vedligeholdelse	141.783	153.601
	Mellemregning med beboere incl. handler	817.088	1.776.010
10	Internetforening	292.176	265.995
	Varmeregnskab 2011/12	0	1.664
	Varmeregnskab 2013/14:		
	Indgået a conto	686.550	
	Afholdte udgifter	<u>-595.461</u>	-
	Skyldige omkostninger	<u>1.193.319</u>	<u>3.635.646</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>42.954.120</u>	<u>49.006.675</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>203.270.889</u></u>	<u><u>222.339.160</u></u>
11	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
12	Forsikringsforhold		
13	Garantiforpligtelse		
14	Beregning af andelsværdi		
15	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
16	Eventualforpligtelse vedr. tilbagebetaling af offentlig støtte		
17	Nøgletal		



## Noter

	2013 kr.	2012 kr.
<b>Note 1 - Boligafgift:</b>		
(C2) Jf. vedtægternes § 9, stk. 1. "Generalforsamlingen fastsætter med bindende virkning for medlemmerne størrelsen af pligtige pengeydelse, herunder boligafgift, telefonbidrag, netbidrag og lignende, der skal erlægges sammen med boligafgiften. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse svarer til boligernes indbyrdes værdi, hvilket er tilfældet.		
<b>Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Tømrer og snedker, reparation af altandøre mv.	17.245	18.256
Blikkenslager, udskiftning af faldstammer, rensning mv.	218.415	237.883
Elektriker, etablering af installation til loft, synsrapporter m.v.	42.276	80.876
Murer, reparation af sætningsskade, sålbænke m.v.	58.543	2.794
Varmeanlæg, service og nye målere	17.991	17.390
Maler, maling efter vandskade	1.469	1.187
Diverse, brandudstyr	4.278	19.019
Glarmester, udskiftning af termorude og opretning af døre	7.183	1.583
Gård, beplantning og køb af gynges og sikkerhedsmåtter	32.354	0
Vedligeholdelse i lejemål	2.418	5.102
Forsikringsager, ej dækket af forsikring	0	37.953
Låsesmed, navneskilte og nøgler	11.503	14.314
Materialer og småanskaffelser, inkl. lyskilder, vejsalt mv.	28.910	13.875
	<u>442.585</u>	<u>450.232</u>
<b>Note 3 - Andre honorarer:</b>		
Clorius, varmeregnskabshonorar og kontrolmanual	70.057	68.705
Factor Insurance Brookers	38.750	33.391
Advokat, deltagelse ved generalforsamling	10.000	30.000
Arkitekt, diverse opgaver	38.562	10.089
Revisor, nye lovkrav pr. 1/1 2014 vedr. 2013 - regnskab	1.250	0
Bestyrelses honorar, inkl. forsikring	162.122	235.706
	<u>320.741</u>	<u>377.891</u>
<b>Note 4 - Møde- og foreningsomkostninger:</b>		
Falckabonnemnt	36.812	38.608
ABF kontingent	14.318	14.180
Schultz lovsamling	0	6.600
Generalforsamling	6.283	12.033
Lønsumsafgift, forældet andel af tilgodehavende	0	7.109
Kontorartikler og kopiering	10.098	5.540
Køb af kopimaskine, installering og service	35.325	0
Gebyrer, inkl. multidata	8.811	8.784
Mødeudgifter	1.494	723
Opkrævningsudgifter	70.000	35.000
Regnskabsførelse	90.000	45.000
Porto	860	797
Telefon	4.836	4.478
	<u>278.837</u>	<u>178.852</u>

## Noter

	2013 kr.	2012 kr.
<b>Note 5 - Vaskeri:</b>		
Elforbrug	53.017	95.640
Sæbe , afkalker m.v.	30.993	43.597
Rengøring og vinduespolering	45.169	47.734
Reparation og service, inkl. materialer	65.294	30.791
	<u>194.473</u>	<u>217.762</u>
Vaskeriindtægter, beboere og varmemester	<u>-189.368</u>	<u>-180.462</u>
Underskud drift vaskeri	<u>5.105</u>	<u>37.300</u>
 <b>Note 6 - Udskiftning af tag:</b>		
Byggeudgifter m.v. iflg særskilt regnskab	21.386.767	6.675.022
Vedligeholdelsesdel, anslået 30/40 overført til driftsresltat	-16.040.075	-
Forbedringsdel , overført til ejendommens værdikonto	<u>-5.346.692</u>	<u>-</u>
	<u>0</u>	<u>6.675.022</u>
 <b>Note 7- Obligationer:</b>		
Realkredit Danmark 3%, 12.012.956 stk., kurs 97,20	11.676.594	26.532.794
Realkredit Danmark 4%, 1.696.533 stk., kurs 106,592	1.808.368	2.663.992
Realkredit Danmark 5%, 887.600 stk., kurs 110,65	982.129	1.631.479
Nykredit 5%, 910.006 stk., kurs 110,50	1.005.556	1.528.785
	<u>15.472.647</u>	<u>32.357.050</u>
 <b>Note 8 - Egenkapital:</b>		
Andelskapital:		
Andele pr. 1. januar 2013	14.354 m <sup>2</sup> a'273,23	3.921.943
Solgt lejemål 210	<u>57 m<sup>2</sup> a'273,23</u>	<u>15.574</u>
I alt	14.411 m <sup>2</sup> a'273,23	<u>3.937.517</u>
Opskrivningsfond, ejendom:		
Saldo 1. januar 2013		<u>158.295.912</u>
		<u>158.295.912</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar 2013		-1.234.428
Årets kursregulering		<u>1.912.695</u>
		<u>678.267</u>

## Noter

	2013 kr.	2012 kr.
<b>Note 8 - Egenkapital: (fortsat)</b>		
Tab- og vindingskonto:		
Saldo 1. januar 2013		-17.443.427
Salg af lejemål nr. 210, merværdi		554.426
Salg af lejemål nr. 210, indvendig vedligeholdelse		10.249
Kursregulering, værdipapirer		-511.610
Årets afdrag prioritetsgæld		838.951
Overført resultat		-140.926
Regulering af reserve til GI		-82.228
Regulering af reserve til værdiregulering		-2.027.131
		-18.801.696
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>144.110.000</b>

### Note 9 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 31/12 2012	Afdrag	Restgæld 31/12 2013	Kursværdi 31/12 2013
Prioritetsgæld:				
a) RealDK, 2044, 3,3232 %	41.787.923	838.951	40.948.972	40.270.705
	41.787.923	838.951	40.948.972	40.270.705

a) Fastforrentet kontantlån med afdrag

### Note 10 - Internetforening:

Saldo 1. januar 2013		265.995
Indtægter:		
Indbetalt af brugerne	143.600	
Tilslutningsafgifter	4.200	147.800
Udgifter:		
TDC	64.999	
Diverse udstyr	56.620	121.619
		292.176



## Noter

kr.
**Note 11 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:**

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

Ejendommens bogførte værdi er kr. 184.346.692.

(P) Foreningens friværdi (ejendomsværdi fratrukket netto gældsforpligtelser) er 86,96% af ejendomsværdien.

(E1) 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 12 - Forsikringsforhold:**

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

Der er tegnet bestyrelsesansvarforsikring.

**Note 13 - Garantiforpligtelse:**

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

**Note 14 - Beregning af andelsværdi:**

(F1) Opgjort iht. § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6.

Egenkapital før reserver ifølge balancen		<u>144.110.000</u>
Areal andele i m <sup>2</sup>		<u>14.411</u>
Andelskronens værdi	$\frac{144.110.000}{14.411} =$	<u>10.000</u>

Andelskronens værdi pr. 31. december 2012, opgjort i henhold til litra c blev på generalforsamlingen fastsat til 10.000,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2013, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 10.000,00.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2013, opgjort i henhold til litra c kan maksimalt fastsættes til 10.430,38.

## Noter

### Note 14 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

kr.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 10.000,00:

<u>Bolig nr. og adresse</u>	<u>Areal i m<sup>2</sup></u>	<u>Andelsværdi 31/12 2012 iht. litra c</u>	<u>Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra c</u>
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 14 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal i m <sup>2</sup>	kr.	
		Andelsværdi 31/12 2012 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2013 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

<u>Bolig nr. og adresse</u>	<u>Areal i m<sup>2</sup></u>	<u>kr.</u>	
		<u>Andelsværdi 31/12 2012 iht. litra c</u>	<u>Andelsværdi 31/12 2013 iht. litra c</u>
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 14 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal i m <sup>2</sup>	kr.	
		Andelsværdi 31/12 2012 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2013 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 14 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Bolig nr. og adresse	Areal i m <sup>2</sup>	kr.	
		Andelsværdi 31/12 2012 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2013 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
210 - Bredahlsvej 20, 4. th.	57	0	570.000
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
	<b>14.411</b>	<b>143.540.000</b>	<b>144.110.000</b>

(C1) Andelsværdien er fordelt efter de enkelte andeles arealer.



## Noter

---

### **Note 15 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:**

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 8 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.

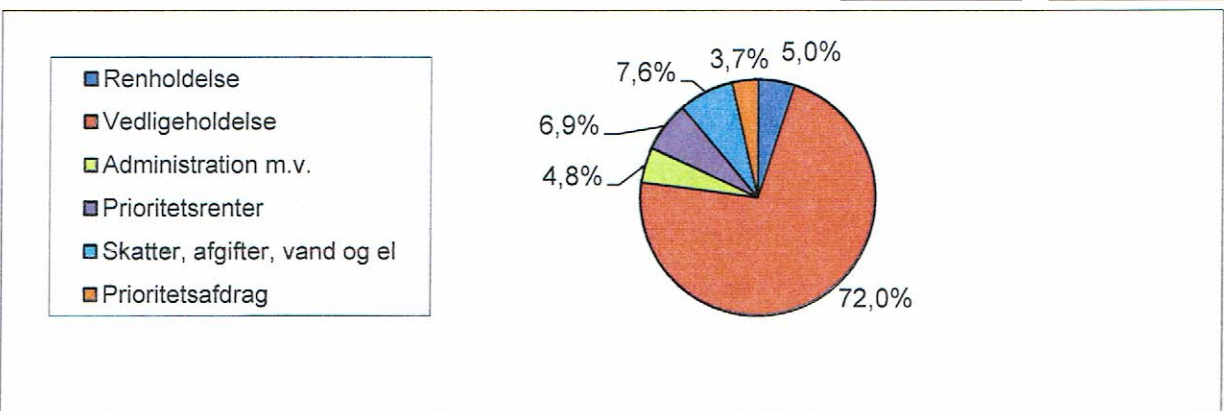
### **Note 16 - Eventualforpligtelse vedr. tilbagebetaling af offentlig støtte:**

I henhold til Andelsboliglovens §5, stk. 11 skal modtaget støtte fra stat eller kommune oplyses i regnskabet med beløbsangivelse såfremt det efter §160 k i Lov om almene boliger kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Da det samlede beløb i modtaget støtte endnu ikke er oplyst fra Statens Administration har det ikke været muligt at oplyse beløbet i indeværende regnskab.

## Noter

Note 17 - Nøgletal: (enkelte nøgletal for 3 år p.g.a. lovkrav)	Antal:	Areal:
(B1) Andelsboliger	186	14.411
(B3) Boliglejemaal	8	483
(B5) Vaskeri	1	89
(B5) Barnevognsrum	-	26
(B5) Fællesarealer	-	169
<b>(B6) I alt</b>	<b>195</b>	<b>15.178</b>
	<u>2.011</u>	<u>2013</u>
	<u>2012</u>	
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	95	94
(H1) Boligafgift i gennemsnit kr. pr. m <sup>2</sup> andel	395	372
Boliglejeindtægt kr. pr. m <sup>2</sup> udlejet	636	597
(H3) Boliglejeindtægt kr. pr. m <sup>2</sup> andel	21	22
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. m <sup>2</sup> total	79	29
(M2) Vedligeholdelse, genopretning, pr. m <sup>2</sup> total	0	0
(M3) Vedligeholdelse, i alt, kr. pr. m <sup>2</sup> total	79	29
(R) Årets afdrag, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	21	58
(J) Årets overskud før afdrag, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	4	48
(F2) Offentlig vurdering, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	12.792	12.470
Offentlig vurdering, kr. pr. m <sup>2</sup> total	12.146	11.793
(K1) Andelsværdi i gennemsnit, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	10.000	10.000
(F3) Reserver udenfor andelsværdiberegning, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	1.125	2.076
(F4) Reserver i % af ejendomsværdi	9	17
(K2) Gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver pr. m <sup>2</sup> andel	1.667	395
(K3) Teknisk andelsværdi i gennemsnit, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	11.667	10.860
(G1)	ja	ja
(G2 og G3)	nej	nej
 Fordeling af omkostninger mv. i %:		
Renholdelse	4,98	19,53
Vedligeholdelse	72,04	8,29
Administration m.v.	4,85	18,79
Prioritetsrenter	6,89	15,97
Skatter, afgifter, vand og el	7,58	29,51
Prioritetsafdrag	3,66	7,91
Udgifter i alt:	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>





## Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget for 2014

	Regnskab 2013	Budget 2014	Prognose 2015	Prognose 2016	Prognose 2017
<b>Indtægter</b>		(ej revideret)	(ej revideret)	(ej revideret)	(ej revideret)
Boligafgift	5.695.470	5.707.000	5.707.000	5.707.000	5.707.000
Boligafgift, opkrævet til altaner	0	0	519.000	1.038.000	1.557.000
Leje, beboelse	306.990	292.000	292.000	292.000	292.000
Antennebidrag	218.304	238.000	245.140	252.494	260.069
Gebyr ved overdragelser	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Renteindtægter	785.171	500.000	100.000	100.000	100.000
Øvrige indtægter	37.881	20.000	20.000	20.000	20.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>7.073.816</b>	<b>6.787.000</b>	<b>6.913.140</b>	<b>7.439.494</b>	<b>7.966.069</b>
<b>Udgifter</b>					
Prioritetsrenter	1.577.396	1.544.000	1.529.000	1.514.000	1.499.000
Grundskyld	769.522	775.000	798.250	822.198	846.863
Dagrenovation	383.459	386.000	405.300	425.565	446.843
Vandforbrug	508.599	515.000	530.450	546.364	562.754
Forsikringer	212.400	215.000	221.450	228.094	234.936
Elforbrug	74.122	68.000	70.040	72.141	74.305
Varmemesterservice	486.102	490.000	504.700	519.841	535.436
Renholdelse, snerydning og saltning	655.940	660.000	679.800	700.194	721.200
Fællesantenne	218.006	238.000	245.140	252.494	260.069
Reparation og vedligeholdelse	442.585	1.500.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000
Udskiftning af tag, vedligeholdelsedel	16.040.075	0	0	0	0
Indvendig vedligeholdelse	22.084	21.000	21.000	21.000	21.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	48.500	50.000	51.500	53.045	54.636
Andre honorarer	320.741	450.000	360.000	360.000	360.000
Møde- og foreningsomkostninger	278.837	250.000	257.500	265.225	273.182
Vaskeri	5.105	10.000	10.000	10.000	10.000
Tab lejeindtægt og varme, tidligere år	18.873	20.000	20.000	20.000	20.000
Afskrevet tidligere andelshaver	8.520	0	0	0	0
<b>Udgifter i alt</b>	<b>22.070.866</b>	<b>7.192.000</b>	<b>6.804.130</b>	<b>6.910.160</b>	<b>7.020.226</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-14.997.050</b>	<b>-405.000</b>	<b>109.010</b>	<b>529.334</b>	<b>945.843</b>
<b>Resultatdisponering</b>					
Afdrag på prioritetsgæld	838.951	866.000	881.000	896.000	911.000
Hensat til altaner	345.000	0	-519.000	-1.038.000	-1.557.000
Tilbageført hensættelse tagudskiftning	-16.040.075				
Overført resultat	-140.926,25	-1.271.000	-252.990	671.334	1.591.843
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-14.997.050</b>	<b>-405.000</b>	<b>109.010</b>	<b>529.334</b>	<b>945.843</b>
<b>Likviditetsforskydning</b>		-405.000	109.010	529.334	945.843
<b>Likviditet primo</b>		16.317.000	15.912.000	16.021.010	16.550.344
<b>Likviditet ultimo</b>	<b>16.317.000</b>	<b>15.912.000</b>	<b>16.021.010</b>	<b>16.550.344</b>	<b>17.496.187</b>

### Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften.

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