

**E/F Højagerparken II**  
**Højagerparken 35 - 95**  
**2750 Ballerup**  
**CVR-nr. 14 29 35 90**  
(Matr. Nr. 34 a)

**Beretning og regnskab**  
**for perioden 1. januar 2011 - 31. december 2011**  
**Status pr. 31. december**

**Administrator**  
**Advokatfirmaet Carl H. Petersen**  
**H.C. Andersens Boulevard 37,4.th.**  
**1553 København V**

## Ledelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato aflagt regnskab for året 2011 for E/F Højagerparken II, som indeholder resultatopgørelse, balance og noter.

Ejerforeningen er ikke omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser, og regnskabet er derfor opstillet i oversenstemmelse med foreningens vedtægter, danske praksis for foreninger og hidtige praksis.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver regnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stiling samt resultat.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. marts 2012

### Administrator

---

Carl H. Petersen

### Bestyrelsen

Ballerup, den 28. marts 2012

---

Søren Kastholm  
(formand)

---

Annie Weidich Jensen

---

Anni Mortensen

---

Ib Marker

Således godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den

---

dirigent

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til medlemmerne af Ejerforeningen Højagerparken II

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Højagerparken II for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Revisionen har ikke omfattet de i årsregnskabet anførte budgettal.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

#### 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 regnskabslovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlige 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 ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens 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 vores konklusion

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

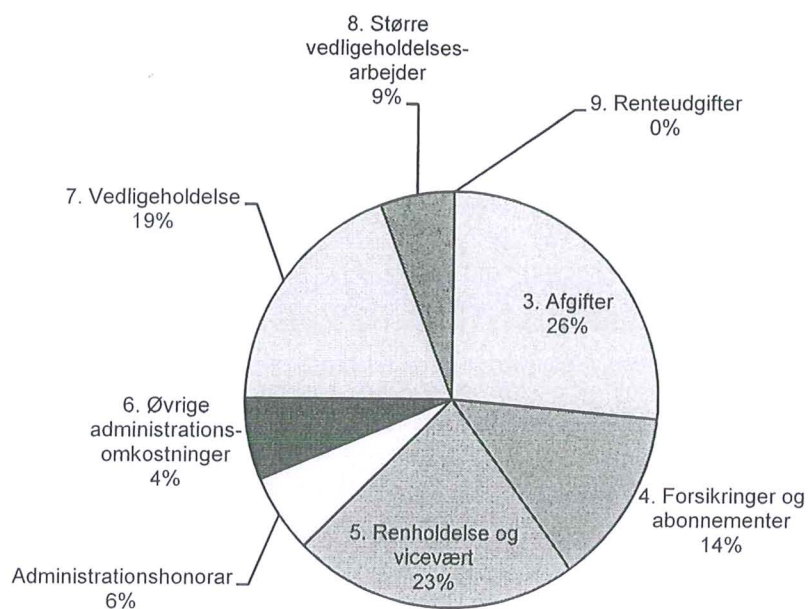
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2011 i overensstemmelse med foreningens vedtægter

København, den 28. marts 2012



Michael Winther Rasmussen  
statsautoriseret revisor

| Resultatopgørelse                     | Regnskab<br>2011 | Budget<br>2011<br>(ej revideret) | Regnskab<br>2010 |
|---------------------------------------|------------------|----------------------------------|------------------|
| <b>Indtægter</b>                      |                  |                                  |                  |
| 1. Indtægter                          | 1.788.717        | 1.790.551                        | 1.796.440        |
| 2. Renteindtægter                     | 1.808            | 2.000                            | 2.069            |
| <b>Indtægter i alt</b>                | <b>1.790.524</b> | <b>1.792.551</b>                 | <b>1.798.509</b> |
| <b>Udgifter</b>                       |                  |                                  |                  |
| 3. Afgifter                           | 495.973          | 500.500                          | 661.882          |
| 4. Forsikringer og abonnementer       | 255.200          | 225.000                          | 215.113          |
| 5. Renholdelse og vicevært            | 422.867          | 407.500                          | 425.648          |
| Administrationshonorar                | 114.795          | 114.800                          | 90.000           |
| 6. Øvrige administrationsomkostninger | 119.425          | 179.375                          | 112.776          |
| 7. Vedligeholdelse                    | 358.937          | 280.000                          | 162.073          |
| 8. Større vedligeholdelsesarbejder    | 110.429          | 0                                | 753              |
| 9. Renteudgifter                      | 0                | 0                                | 0                |
| <b>Udgifter i alt</b>                 | <b>1.877.627</b> | <b>1.707.175</b>                 | <b>1.668.245</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                 | <b>-87.103</b>   | <b>85.376</b>                    | <b>130.264</b>   |



| <b>AKTIVER</b>                        | <b>Balance pr.<br/>31-12-2011</b> | <b>Balance pr.<br/>31-12-2010</b> |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>       |                                   |                                   |
| <b>Maskiner</b>                       |                                   |                                   |
| Traktor                               | 10.210                            | 14.710                            |
| <b>Maskiner i alt</b>                 | <b>10.210</b>                     | <b>14.710</b>                     |
| <b>Fjernvarmeinstallation</b>         |                                   |                                   |
| Fjernvarmeinstallation                | 100.188                           | 0                                 |
| <b>Fjernvarmeinstallation i alt</b>   | <b>100.188</b>                    | <b>0</b>                          |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>110.398</b>                    | <b>14.710</b>                     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>              |                                   |                                   |
| <b>Tilgodehavender</b>                |                                   |                                   |
| Restancekonto                         | 9.536                             | 5.281                             |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>9.536</b>                      | <b>5.281</b>                      |
| <b>Øvrige tilgodehavender</b>         |                                   |                                   |
| Forsikringskader                      | 19.666                            | 13.956                            |
| Forudbetalte omkostninger             | 0                                 | 9.036                             |
| Tilgodehavender                       | 19.152                            | 795                               |
| 10. Varmeregnskab                     | 119.009                           | 94.761                            |
| <b>Øvrige tilgodehavender i alt</b>   | <b>157.827</b>                    | <b>118.548</b>                    |
| <b>Likvide beholdninger</b>           |                                   |                                   |
| Sydbank 6735 105631-1                 | 555.239                           | 757.523                           |
| Kassebeholdning bestyrelse            | 1.037                             | 0                                 |
| Kassebeholdning vicevært              | 2.017                             | 2.017                             |
| <b>Likvide beholdninger i alt</b>     | <b>558.293</b>                    | <b>759.540</b>                    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b>725.656</b>                    | <b>883.369</b>                    |
| <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>836.054</b>                    | <b>898.079</b>                    |



| <b>PASSIVER</b>                           | <b>Balance pr.<br/>31-12-2011</b> | <b>Balance pr.<br/>31-12-2010</b> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Egenkapital</b>                        |                                   |                                   |
| Egenkapital, primo                        | 533.893                           | 403.628                           |
| Årets resultat                            | -87.103                           | 130.265                           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                  | <u>446.790</u>                    | <u>533.893</u>                    |
| <b>Egenkapital i alt</b>                  | <u><b>446.790</b></u>             | <u><b>533.893</b></u>             |
| <b>Langfristet gæld</b>                   |                                   |                                   |
| Depositum                                 | 11.415                            | 11.670                            |
| <b>Depositum i alt</b>                    | <u>11.415</u>                     | <u>11.670</u>                     |
| <b>Langfristet gæld i alt</b>             | <u><b>11.415</b></u>              | <u><b>11.670</b></u>              |
| <b>Kortfristet gæld</b>                   |                                   |                                   |
| <b>Anden gæld</b>                         |                                   |                                   |
| Mellemregning administrator               | 0                                 | 3.170                             |
| Mellemregning Højagerparken I             | 82.610                            | 0                                 |
| Forudbetalt fællebidrag                   | 150                               | 2.732                             |
| Udlæg bestyrelse                          | 0                                 | 721                               |
| 10. Varmeregnskab                         | 0                                 | 0                                 |
| 11. Skyldige omkostninger                 | 295.089                           | 345.893                           |
| <b>Anden gæld i alt</b>                   | <u>377.849</u>                    | <u>352.516</u>                    |
| <b>Kortfristet gæld i alt</b>             | <u><b>377.849</b></u>             | <u><b>352.516</b></u>             |
| <b>Gæld i alt</b>                         | <u><b>836.054</b></u>             | <u><b>898.079</b></u>             |
| <b>Passiver i alt</b>                     | <u><b>836.054</b></u>             | <u><b>898.079</b></u>             |
| Egenkapitalen udgør pr. fordelingstal kr. | 68,18                             | 81,47                             |

| Noter                                     | Regnskab<br>2011 | Budget<br>2011   | Regnskab<br>2010 |
|---|------------------|------------------|------------------|
|   |                  | (ej revideret)   |                  |
| <b>1. Andre indtægter</b>                 |                  |                  |                  |
| Aconto E/F bidrag                         | 1.684.197        | 1.684.121        | 1.697.390        |
| Garage/pakeringspladser                   | 18.900           | 15.500           | 18.675           |
| Kælderum                                  | 66.690           | 68.730           | 68.730           |
| Vaskeriindtægter                          | 21.690           | 18.525           | 15.500           |
| Tomgang                                   | -2.760           | 3.675            | -4.425           |
| Andre indtægter                           | 0                | 0                | 570              |
| <b>Indtægter i alt</b>                    | <b>1.788.717</b> | <b>1.790.551</b> | <b>1.796.440</b> |
| <b>2. Renteindtægter</b>                  |                  |                  |                  |
| Renteindtægter bank                       | 1.808            | 2.000            | 2.069            |
| Renteindtægter andet                      | 0                | 0                | 0                |
| <b>Renteindtægter i alt</b>               | <b>1.808</b>     | <b>2.000</b>     | <b>2.069</b>     |
| <b>3. Ejendomsskatter og afgifter</b>     |                  |                  |                  |
| Ei  | 132.246          | 110.000          | 103.667          |
| Vand                                      | 248.246          | 275.000          | 426.919          |
| Renovation                                | 115.481          | 115.500          | 131.296          |
| <b>Ejendomsskatter og afgifter i alt</b>  | <b>495.973</b>   | <b>500.500</b>   | <b>661.882</b>   |
| <b>4. Forsikringer og abonnementer</b>    |                  |                  |                  |
| Ejendomsforsikring                        | 98.993           | 100.000          | 100.993          |
| Motorkøretøjsforsikring/vægtafgift        | 4.469            | 500              | 569              |
| Service - Beredskabsassitanace SP/Falck   | 3.988            | 500              | 0                |
| Service - elektrolyse                     | 24.427           | 21.000           | 21.573           |
| Øvrige abonnementer                       | 17.519           | 0                | 16.021           |
| Kabel TV                                  | 105.805          | 103.000          | 75.957           |
| <b>Forsikringer og abonnementer i alt</b> | <b>255.200</b>   | <b>225.000</b>   | <b>215.113</b>   |
| <b>5. Renholdelse og vicevært</b>         |                  |                  |                  |
| Telefon                                   | 1.929            | 2.500            | 2.391            |
| Vinduespolering                           | 0                | 0                | 0                |
| Rengøring og trappevask                   | 47.250           | 46.000           | 45.930           |
| Rengøring vaskeri                         | 12.750           | 12.500           | 12.375           |
| Rengøring varmemesterkontor               | 5.325            | 5.500            | 5.174            |
| Rengøringmaterialer                       | 7.619            | 5.000            | 6.267            |
| Container                                 | 4.266            | 8.800            | 8.793            |
| Snerydning og vejsalt                     | 8.181            | 25.000           | 22.100           |
| Personaleomkostninger/beklædning          | 18.561           | 1.500            | 1.377            |
| Vicevært                                  | 271.172          | 264.000          | 273.090          |
| Leasingydelse traktor                     | 0                | 0                | 9.145            |
| Afskrivninger traktor                     | 4.500            | 0                | 0                |
| Reparation- & vedligeholdelse maskiner    | 22.268           | 30.000           | 0                |
| Reparation- & vedligeholdelse vaskeri     | 375              | 6.700            | 6.679            |
| Varme fælleslokale                        | 18.672           | 0                | 32.327           |
| <b>Renholdelse og vicevært i alt</b>      | <b>422.867</b>   | <b>407.500</b>   | <b>425.648</b>   |

| Noter                                    | Regnskab<br>2011 | Budget<br>2011 | Regnskab<br>2010 |
|--|------------------|----------------|------------------|
|  |                  | (ej revideret) |                  |
| <b>6. Øvrige administrationsudgifter</b> |                  |                |                  |
| Revision                                 | 13.500           | 15.000         | 13.000           |
| Udarbejdelse af varmeregnskab            | 44.862           | 45.000         | 44.213           |
| Gebyrer, tingbogsattester m.v.           | 0                | 1.000          | 0                |
| Kontorartikler/Porto                     | 2.621            | 2.000          | 2.265            |
| Bankgebyr                                | 3.905            | 0              | 3.979            |
| Internet/ASDL                            | 2.417            | 0              | 2.583            |
| Mødeudgifter                             | 6.333            | 5.000          | 6.619            |
| Energimærkning                           | 0                | 0              | 36.600           |
| Tab                                      | 2.344            | 0              | 3.517            |
| Teknisk honorar                          | 43.444           | 110.375        | 0                |
| Repræsentation - gaver og blomster       | 0                | 1.000          | 0                |
| <b>Øvrige administrationsomk. I alt</b>  | <b>119.425</b>   | <b>179.375</b> | <b>112.776</b>   |
| <b>7. Vedligeholdelse</b>                |                  |                |                  |
| Murerarbejder                            | 3.375            | 0              | 421              |
| Malerarbejde                             | 538              | 0              | 0                |
| Låse og nøgler                           | 3.976            | 0              | 3.761            |
| Døre i indervægge                        | 12.063           | 0              | 3.193            |
| Repr. Vinduer                            | 0                | 0              | 313              |
| Løftbeklædning                           | 0                | 0              | 2.735            |
| Faldstammer                              | 82.895           | 0              | 7.616            |
| Afløb                                    | 6.524            | 0              | 10.738           |
| Vandinstallationer                       | 15.893           | 0              | 1.535            |
| Rør                                      | 79.521           | 0              | 37.909           |
| Varmeinstallationer                      | 27.282           | 0              | 836              |
| Radiator/ventiler                        | 10.867           | 0              | 40.932           |
| Afløb/pumper                             | 32.428           | 0              | 0                |
| Belysningsanlæg                          | 10.904           | 0              | 11.188           |
| Reparation/vedligeholdelse traktor       | 14.650           | 0              | 35.218           |
| Indkøb af småmateriel                    | 7.540            | 0              | 41               |
| Andet til fællesareal                    | 0                | 0              | 5.637            |
| Beplantning                              | 50.481           | 0              | 0                |
| Budgetteret vedligeholdelse              | 0                | 280.000        | 0                |
| <b>Vedligeholdelse i alt</b>             | <b>358.937</b>   | <b>280.000</b> | <b>162.073</b>   |



| Noter  | Regnskab<br>2011 | Regnskab<br>2010 |
|--|------------------|------------------|
| <b>8. Større vedligeholdelsesarbejder</b>    |                  |                  |
| Skridsikker belægning svalegange             | 81.875           | 0                |
| Postkasser                                   | 28.554           | 753              |
| <b>Større vedligeholdelsesarbejder i alt</b> | <b>110.429</b>   | <b>753</b>       |
| <b>9. Renteudgifter</b>                      |                  |                  |
| Renter, mellemregning med administrator      | 0                | 0                |
| <b>Renteudgifter i alt</b>                   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>10. Varmeregnskab</b>                     |                  |                  |
| Opkrævet aconto indeværende år               | -497.910         | -491.343         |
| Forbrug naturgas                             | 616.919          | 586.104          |
| Varmeafregning                               | 0                | 0                |
| Udgifter der skal medtages næste VR          | 0                | 0                |
| <b>Varmeregnskab i alt</b>                   | <b>119.009</b>   | <b>94.761</b>    |
| <b>11. Skyldige omkostninger</b>             |                  |                  |
| Høj's Rengøring december                     | 1.063            |                  |
| Høj's Rengøring december                     | 3.938            |                  |
| 40,34% Høj's Rengøring december              | 444              |                  |
| Vagn Duer undersøgelse skimmelsvamp          | 4.950            |                  |
| Nets 20/12-30/12-2011                        | 53               |                  |
| Dong årsafregning                            | 1.848            |                  |
| Vestforbrænding 22/12-31/12-2011             | 22.684           |                  |
| Glarmester Osterkrüger                       | 5.464            |                  |
| 40,34% BMI repr. Traktor                     | 671              |                  |
| HMN 1/10-31/12-2011                          | 193.831          |                  |
| 40,34% Dan Ejendomme oktober 2010            | 23.322           |                  |
| 40,34% Dan Ejendomme november 2010           | 23.322           |                  |
| Skyldig revision                             | 13.500           |                  |
| <b>Skyldige omkostninger i alt</b>           | <b>295.089</b>   |                  |