

**Andelsboligforeningen  
Hostrupsvej 11**

**Årsrapport for 2011  
1. regnskabsår**

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,**

den 31/5 2012



\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. april 2011 - 31. december 2011	7
Balance pr. 31. december 2011	8
Andelskroneberegning	10
Noter til årsrapporten	11

## Foreningsoplysninger

<b>Andelsboligforening:</b>	Hostrupsvej 11 SE-nr. 33 32 37 86
<b>Adresse:</b>	Hostrupsvej 11 1950 Frederiksberg C
<b>Bestyrelse:</b>	Niels Boel Sørensen (Formand) Mette Nygaard Jørgen Crilles Petersen
<b>Administrator</b>	LHS Ejendom ApS Neelsvej 6 2791 Dragør Tlf.nr. 22 74 27 91
<b>Revisor</b>	AP   Statsautoriserede revisorer Nørre Farimagsgade 11 1364 København K Tlf.nr. 70 15 78 11

## Årsrapportens godkendelse

### Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011 for andelsboligforeningen **Hostrupsvej 11**.

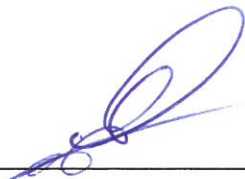
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april – 31. december 2011.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den / 2012

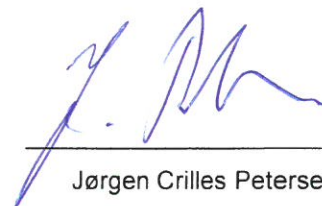


Niels Boel Sørensen

**Bestyrelse**

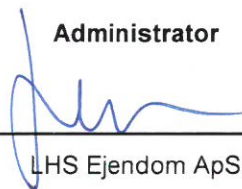


Mette Nygaard



Jørgen Crilles Petersen

**Administrator**



LHS Ejendom ApS

## Årsrapportens godkendelse

### Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011 for andelsboligforeningen **Hostrupsvej 11**.

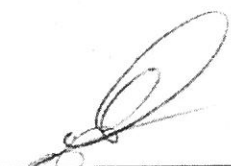
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april – 31. december 2011.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

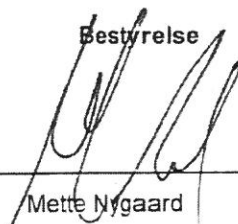
København, den 14 / 5 2012



---

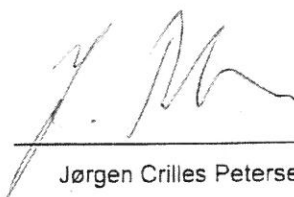
Niels Boel Sørensen

Bestyrelse



---

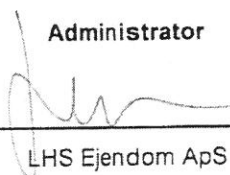
Mette Nygaard



---

Jørgen Crilles Petersen

Administrator



---

LHS Ejendom ApS

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til medlemmerne i andelsboligforeningen Hostrupsvej 11

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Hostrupsvej 11** for regnskabsåret 1. april – 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2011 – 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 16. maj 2012  
AP | Statsautoriserede revisorer



Kurt Christensen

statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 6, stk. 5.

Det er første regnskabsår,

### Resultatopgørelse

#### Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2011.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

#### Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige udgifter.

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

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb i 2011.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån, indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

## **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver:**

Ejendommen er bogført til købspris med tillæg af stiftelses-, handels- og prioritetsomkostninger. Der afskrives ikke på ejendommen.

Til forbedringer betragtes omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb i 2011, og som bibringer en højere brugs- og nytteværdi for ejendommens beboere.

Det bør bemærkes at ejendommens bogførte værdi ikke er lig med ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes af en uvildig vurdering af ejendommen af en valuar.

### **Passiver:**

#### **Egenkapital**

Under "reserver i alt" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § xx indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger over afdragstiden.

#### **Hensættelse til udskudt skat**

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssige underskud til fremførsel.

#### **Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket væsentlige værdireguleringer.

**Nøgletal:**

De i note 20 anførte nøgletal er beregnet således:

Valuarvurdering, offentlig vurdering samt anskaffelsessum pr. m<sup>2</sup> andelsbolig:

$$\frac{\text{Relevant vurdering}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Indtægt boligtype i gennemsnit pr. boligtype m<sup>2</sup>:

$$\frac{\text{Indtægt boligtype}}{\text{Areal i m}^2 \text{ boligtype}}$$

Foreslået andelsværdi pr. m<sup>2</sup>:

$$\frac{\text{Formue til fordeling, inkl. indskud, ekskl. hensættelser}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Reserver uden for andelsværdi:

$$\frac{\text{Hensættelser i alt}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

## Resultatopgørelse for perioden 1. april 2011 - 31. december 2011

Note	Indtægter	<u>2011</u>
2	Boligafgifter	317.205
3	Lejeindtægter	151.221
4	Andre indtægter	<u>82.501</u>
		<u>550.927</u>
	<b>Omkostninger</b>	
	Ejendomsskatter	29.411
	Elforbrug	10.559
	Vandforbrug, m <sup>3</sup> (m <sup>3</sup> )	5.971
	Renovation	13.461
5	Forsikringer og abonnementer	13.473
	Fribolig	7.000
	Antenneregnskab	90
6	Foreningsomkostninger	65.179
7	Vedligeholdelse	3.971
	Hensættelse indvendig vedligeholdelse for lejere	<u>9.908</u>
		<u>159.023</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	391.904
8	Finansielle omkostninger	<u>-233.762</u>
	<b>Resultat før skat</b>	158.142
9	Skat af årets resultat	<u>0</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>158.142</u></u>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	0
	Betalte prioritetsafdrag	0
	Overført restandel af årets resultat	<u>158.142</u>
	Disponeret i alt	<u><u>158.142</u></u>

**Balance pr. 31. december 2011**

<b>Note</b>	<b>Aktiver</b>	<b><u>2011</u></b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	
<b>10</b>	Ejendommen matr. nr. 13 FØ, Frederiksberg:	
	Købspris	<u>13.410.387</u>
	<b>Ejendommen i alt</b>	<u>13.410.387</u>
	 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	 <u>13.410.387</u>
	 <b>Omsætningsaktiver</b>	
	<b>Tilgodehavender</b>	
<b>11</b>	Tilgodehavender	3.277
<b>16</b>	Varmeregnskab	35.889
	Forudbetalte omkostninger	<u>5.024</u>
		<u>44.190</u>
<b>12</b>	Likvide midler	<u>274.079</u>
	 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	 <u>318.269</u>
	 <b>Aktiver i alt</b>	 <u><u>13.728.656</u></u>

## Balance pr. 31. december 2011

Note	Passiver	<u>2011</u>
	<b>Egenkapital</b>	
13	Andelsindskud	<u>3.771.014</u>
	<b>Reserver</b>	
14	Overført resultat mv.	<u>158.142</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>3.929.156</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
15	Prioritetsgæld	<u>9.600.000</u>
		<u>9.600.000</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
	Forudbetalt husleje og deposita, lejere	61.010
	Indvendig vedligeholdelse lejere	113.091
17	Skyldige omkostninger	<u>25.399</u>
		<u>199.500</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>9.799.500</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>13.728.656</u></u>
1	Andelskroneberegning	
18	Sikkerhedsstillelse	
19	Eventualforpligtelse	
20	Nøgletal	

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2011

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	13.410.387
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	ej vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010	14.800.000

Egenkapital jf. regnskabet	3.929.156
----------------------------	-----------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt c ovenfor	14.800.000	
Bogført værdi	<u>13.410.387</u>	1.389.613

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	9.600.000	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>10.439.297</u>	<u>-839.297</u>

<b>Merværdi til fordeling på solgte andele</b>		<b><u><u>4.479.472</u></u></b>
--	--	--------------------------------

Andelsindskud		<u>3.771.014</u>
---------------	--	------------------

Andelskroneværdi pr. 31. december 2011 pr. m <sup>2</sup>		<u><u>1,19</u></u>
---	--	--------------------

**Andelsværdien udgør følgende:**

	<u>m2</u>	<u>kr.</u>
Andel nr. 1 - indskud kr. 7.338 pr. m2	92	801.926
Andel nr. 3 - indskud kr. 3.583,30 pr. m2	94	400.110
Andel nr. 4 - indskud kr. 7.338 pr. m2	94	819.359
Andel nr. 5 - indskud kr. 7.338 pr. m2	94	819.359
Andel nr. 6 - indskud kr. 7.338 pr. m2	94	819.359
Andel nr. 8 - indskud kr. 7.338 pr. m2	94	<u>819.359</u>
		<u><u>4.479.472</u></u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2011</u>
<b>2. Boligafgifter</b>	
Boligafgifter, boliger	<u>317.205</u>
	<u>317.205</u>
<b>3. Lejeindtægter</b>	
Lejeindtægter, boliger	<u>151.221</u>
	<u>151.221</u>
<b>4. Andre indtægter</b>	
Overtaget indvendig vedligeholdelse	<u>82.501</u>
	<u>82.501</u>
<b>5. Forsikringer og abonnementer</b>	
Ejendomsforsikring	<u>13.473</u>
	<u>13.473</u>
<b>6. Foreningsomkostninger</b>	
Kontorhold, porto og gebyrer	1.589
Revision og regnskab	15.000
Administrationshonorar	16.667
Mistede lejeindtægt jf. refusionsopgørelse	<u>31.923</u>
	<u>65.179</u>
<b>7. Vedligeholdelse</b>	
VVS	<u>3.971</u>
	<u>3.971</u>
<b>8. Finansielle omkostninger</b>	
Renteudgifter, kreditorer	110
Renteudgifter NyK, 4,2232% tilpasn. F1	40.044
Renteudgifter NyK, 3,9193% tilpasn. F10	<u>193.608</u>
	<u>233.762</u>

## Noter til årsrapporten

### 9. Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervmæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat er negativt og kan modregnes i kommende års skattemæssige overskud uden tidsbegrænsning.

## Noter til årsrapporten

<b>10.</b>	<b>Ejendommen matr. nr. 13 FØ, Frederiksberg</b>		<b>Ejendom</b>
		<b>Købspris</b>	<b>i alt</b>
	Kostpris primo	0	0
	Tilgang	13.410.387	13.410.387
	Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>13.410.387</u></b>	<b><u>13.410.387</u></b>
	Af- og nedskrivninger primo	0	0
	Årets afskrivninger	0	0
	Årets nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u><u>13.410.387</u></u></b>	<b><u><u>13.410.387</u></u></b>
	(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010, kr. 14.800.000)		
<b>11.</b>	<b>Tilgodehavender</b>		<b>2011</b>
	Restance, andel		<u>3.277</u>
			<u><u>3.277</u></u>
<b>12.</b>	<b>Likvide midler</b>		
	Sparbank, driftskonto		<u>274.079</u>
			<u><u>274.079</u></u>
<b>13.</b>	<b>Andelskapital</b>	<b>Antal m2</b>	<b>Pris</b>
	Saldo primo	0	0
	Solgt i årets løb	468	7.338
	Solgt i årets løb	94	3.583
	Usolgte andele	<u>374</u>	<u>0</u>
		<u><u>936</u></u>	<u><u>3.771.014</u></u>

## Noter til årsrapporten

<b>14.</b>	<b>Overført reserver mv.</b>	<b>2011</b>
	Tidligere års resultat	0
	Betalte prioritetsafdrag	0
	Overført restandel af årets resultat	<u>158.142</u>
		<u>158.142</u>

<b>15.</b>	<b>Prioritetsgæld</b>	<b>Obligations-</b>		
	Nr.	<b>Restgæld</b>	<b>restgæld</b>	<b>Kursværdi</b>
	1 Nykredit, 2,2232% F1-lån	2.400.000	2.404.448	2.408.776
	2 Nykredit, 3,9193% F10-lån	<u>7.200.000</u>	<u>7.153.502</u>	<u>8.030.521</u>
		<u>9.600.000</u>	<u>9.557.950</u>	<u>10.439.297</u>

F1-lånet rentetilpasses 1.4.2012 F10-lånet rentetilpasses 1.1 2021.

Begge lån er afdragsfrie indtil juni 2021.

<b>16.</b>	<b>Varmeregnskab</b>	<b>2011</b>
	Varme indbetalt aconto	-53.099
	Køb af varme	92.255
	Uafregnet varmeregnskab tidligere år	<u>-3.267</u>
		<u>35.889</u>

<b>17.</b>	<b>Skyldige omkostninger</b>	
	AP   Statsautoriserede Revisorer	15.000
	Mellemregning med administrator	3.750
	Mellemregning refusionsopgørelse	2.954
	Diverse regninger	<u>3.695</u>
		<u>25.399</u>

**18. Sikkerhedsstillelser**

Ingen.

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

## Noter til årsrapporten

### 19. Eventualforpligtelse

#### Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemaal og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

### 20. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer. I foreningen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

	<u>Antal</u>	<u>Areal m2</u>
Andelsboliger	6	562
Boliglejemaal	4	374
	<u>10</u>	<u>936</u>

	<u>kr. pr. m2 andel</u>	<u>kr. pr. m2 total</u>
Offentlig ejendomsvurdering	26.335	15.812
Valuarvurdering	ej vurderet	
Anskaffelsessum (kostpris)	23.862	14.327
Foreslået andelsværdi	8.716,58	
Reserver uden for andelsværdi	0	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2	764	
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m2	539	