



Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11

Årsrapport for året 2013

Administrator:  
LHS Ejendom ApS  
Neelsvej 6  
2791 Dragør

Uafhængig samarbejdspartner med Crowe Horwath - statsautoriserede revisorer

Revisionsfirmaet  
Henrik Holmstrøm Degn

Vigerslevvej 131  
2500 Valby

Tel: 3630 2211  
Fax: 3644 0267

post@revisordegn.dk  
www.revisordegn.dk

CVR-nummer: 3000 2644  
Danske Bank: 3350 10202450

**Foreningsoplysninger**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11 CVR-nr.: 33 32 37 86 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Adresse</b>	Hostrupsvej 11 1950 Frederiksberg C
<b>Ejendommen</b>	Matr. nr. 13 FØ, Frederiksberg
<b>Bestyrelse</b>	Mette Nygaard (formand) Niels Sørensen Susanne Bern Jesper Nellemann Jakobsen
<b>Administrator</b>	LHS Ejendom ApS Neelsvej 6 2791 Dragør Tlf. 2274 2791
<b>Revision</b>	Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn Vigerslevvej 131 2500 Valby  i samarbejde med Crowe Horwath statsautoriserede revisorer

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11 for året 2013.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og stk. § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

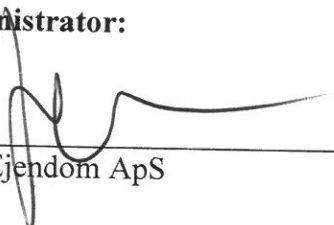
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 25/4-14

**Administrator:**

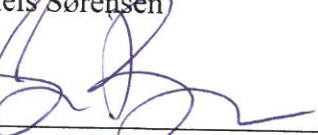
  
\_\_\_\_\_  
LHS Ejendom ApS

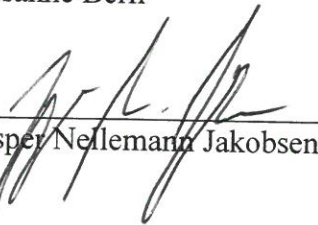
Frederiksberg, den

**I bestyrelsen:**

  
\_\_\_\_\_  
Mette Nygaard (formand)

  
\_\_\_\_\_  
Niels Sørensen

  
\_\_\_\_\_  
Susanne Bern

  
\_\_\_\_\_  
Jesper Nellemann Jakobsen

## **Den uafhængige revisors påtegning**

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar for den udførte revision**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund 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, at 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

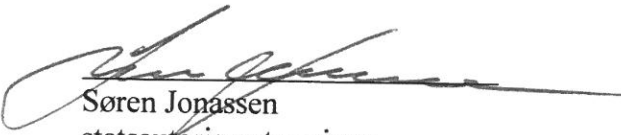
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen**

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har ikke være underlagt revision.

København, den 24. marts 2014

Crowe Horwath

  
Søren Jonassen

statsautoriseret revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for A/B Hostrupsvej 11 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### **Resultatopgørelsen**

#### **Boligafgift og andre indtægter**

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsåret, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen på balancetidspunktet.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

#### **Øvrige omkostninger**

Øvrige omkostninger omfatter omkostninger til foreningens drift, vedligeholdelse og administration.

#### **Skat**

Eventuel beregnet skat af årets resultat udgiftsføres og afsættes under skyldige poster.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

Anlæg medtages alene i det omfang de skønnes ikke at være indeholdt i ejendommens værdi.

Anlæg medtages til anskaffelsespris.

Afskrivninger på anlæg foretages efter den for anlægget skønnede levetid.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominelle værdier.

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til nominel restgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til de nominelle værdier.

**Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2013**

		<b>2012</b>
		<b><u>1.000 kr.</u></b>
<b><u>Indtægter</u></b>		
Boligafgifter .....	466.830	431
Lejeindtægter, boliger .....	152.177	185
Renteindtægter .....	469	0
Salg af andel 2:		
Saldo på indvendig vedligeholdelse .....	79.545	
Mæglersalær .....	<u>50.488</u>	0
Øvrige indtægter .....	<u>0</u>	<u>3</u>
<b><u>Indtægter i alt</u></b> .....	<u>648.533</u>	<u>619</u>
<b><u>Omkostninger</u></b>		
<b>Renteomkostninger:</b>		
Prioritetsrenter .....	352.225	<u>372</u>
<b>Driftsomkostninger:</b>		
Ejendomsskatter .....	43.764	41
Renovation .....	17.859	18
Vandforbrug .....	5.150	18
Elforbrug .....	8.193	10
Forsikringer .....	21.525	21
Viceværtsservice .....	18.000	0
Snerydning .....	513	0
Fribolig .....	4.000	12
Antenneregnskab .....	<u>109</u>	<u>0</u>
	119.113	<u>120</u>
<b>Vedligeholdelsesomkostninger</b> .....	note 1	<u>50</u>
<b>Administrationsomkostninger:</b>		
Administrationshonorar .....	27.318	27
Revisionshonorar .....	10.875	10
Varmeregnskabshonorar .....	5.732	6
Kontorartikler, porto og gebyrer .....	3.101	4
Varmeafregning fraflyttere m.v. ....	<u>0</u>	<u>9</u>
	<u>47.026</u>	<u>56</u>
<b><u>Omkostninger i alt</u></b> .....	<u>642.253</u>	<u>598</u>
<b><u>Resultat før skat</u></b> .....	6.280	21
Skat af årets resultat .....	<u>129</u>	<u>0</u>
<b><u>Årets resultat</u></b> .....	<u>6.151</u>	<u>21</u>

Balance pr. 31. december 2013AktiverAnlægsaktiver

Ejendommen .....	note 2	<u>13.410.387</u>
<b><u>Anlægsaktiver i alt</u></b> .....		<u>13.410.387</u>

Omsætningsaktiver

## Varmeregnskab 2013:

Indtægter .....	60.679	
Omkostninger .....	<u>87.501</u>	26.822
Spar Nord, konto nr. 8530 0002 2563 98 .....		916.589
Indestående, Grundejernes Investeringsfond .....		11.393
Tilgodehavende el - og vandafregning .....		14.291
Periodeafgrænsningsposter .....		<u>5.837</u>
<b><u>Omsætningsaktiver i alt</u></b> .....		<u>974.932</u>
<b><u>Aktiver i alt</u></b> .....		<u>14.385.319</u>

**Balance pr. 31. december 2013****Passiver****Egenkapital**

Andelskapital:

Saldo pr. 1. januar 2013 .....	3.771.014	
Tilgang ved salg af andel 2 .....	<u>675.096</u>	4.446.110

Overført resultat:

Saldo pr. 1. januar 2013 .....	179.137	
Tilgang ved salg af andel 2 .....	32.069	
Årets resultat .....	<u>6.151</u>	<u>217.357</u>

**Egenkapital i alt** ..... 4.663.467

**Gældsforpligtelser**

Indvendig vedligeholdelse, lejere .....		48.250
Forudbetalt husleje og deposita, lejere .....		59.535
Skyldig selskabsskat .....		129
Skyldige omkostninger .....	note 3	13.938
Prioritetsgæld .....	note 4	<u>9.600.000</u>

**Gældsforpligtelser i alt** ..... 9.721.852

**Passiver i alt** ..... 14.385.319

Eventualforpligtelser m.v. .... note 5

## Noter til årsrapporten for 2013

### Note 1. Vedligeholdelsesomkostninger

Murer .....	6.250
VVS .....	19.629
Varmeanlæg .....	19.961
Elektriker .....	1.023
Kloakservice .....	738
Vaskeri .....	1.159
Indkøb af vaskemaskine og tørretumbler .....	49.544
Låseservice .....	20.369
Anden vedligeholdelse og materialer .....	<u>5.216</u>
	<u>123.889</u>

### Note 2. Ejendommen

Saldo pr. 1. januar 2013 .....	<u>13.410.387</u>
<b>Saldo pr. 31. december 2013</b> .....	<u>13.410.387</u>

Ejendommens offentlige kontantværdi pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 13.000.000.

### Note 3. Skyldige omkostninger

Revisionshonorar incl. kopiering .....	11.175
Viceværtsservice .....	2.250
Snerydning .....	<u>513</u>
	<u>13.938</u>

### Note 4. Prioritetsgæld

	<u>Kursværdi</u>	<u>Nominel restgæld</u>
Nykredit - var. rente - restløbetid 27 år - tilpasningslån - afdragsfrit ...	8.169.741	7.200.000
Nykredit - var. rente - restløbetid 27 ¼ år - tilpasningslån - afdragsfrit	<u>2.375.237</u>	<u>2.400.000</u>
	<u>10.544.978</u>	<u>9.600.000</u>

Årets ordinære afdrag udgør kr. 0.

## Noter til årsrapporten for 2013

### Note 5. Eventualforpligtelser m.v.

Eventualforpligtelse

Landsskatteretten og Østre Landsret har afsagt kendelse/dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 3 usolgte lejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed forsat.

Ophørsskatten opgøres først når den erhvervmæssige virksomhed ophører, det vil sige i det regnskabsår hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes, eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør.

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/erhvervslejemål.

Som følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejligheder/erhvervslejemål, som foreningen eventuelt har solgt siden den 19. maj 1994.

### Note 6. Beregning af andelsværdi

Andelenes værdi pr. 31. december 2013 er efter forslag fra bestyrelsen beregnet i overensstemmelse med § 5 stk. 2 c i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

#### **Andelsværdiberegning ved ejendommens anskaffelsespris:**

Egenkapital ifølge regnskab .....	<u>4.663.467</u>
-----------------------------------	------------------

**Andelsværdi pr. andel:**  $4.663.467 / 4.446.110 = \underline{1,05}$

### Note 7. Andelsværdi pr. lejlighed

<u>Andel nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Areal</u>	<u>Andelsindskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
1	Hostrupsvej 11, st. tv. ....	92	675.096	708.099
2	Hostrupsvej 11, st. th. ....	92	675.096	708.099
3	Hostrupsvej 11, 1. tv. ....	94	336.830	353.297
4	Hostrupsvej 11, 1. th. ....	94	689.772	723.493
5	Hostrupsvej 11, 2. tv. ....	94	689.772	723.493
6	Hostrupsvej 11, 2. th. ....	94	689.772	723.493
7	Hostrupsvej 11, 3. tv. (leje) ....	94	689.772	723.493
8	Hostrupsvej 11, 3. th. ....	94	689.772	723.493
9	Hostrupsvej 11, 4. tv. (leje) ....	94	689.772	723.493
10	Hostrupsvej 11, 4. th. (leje) ....	94	689.772	723.493
		936	<u>3.771.014</u>	<u>4.663.467</u>

## Noter til årsrapporten for 2013

### Note 8. Nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6 stk. 2 og 4 i henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi i henhold til bekendtgørelsen. Jf. bekendtgørelsens § 3 stk. 1.

De anvendte referencer henviser til de anvendte i nøgleoplysningsskemaet, bilag 1 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

### **Fordeling af lejligheder**

Foreningens lejlighedsfordeling er som følger pr. 31.12.2013

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal m2</b>
<b>B1</b> Andelsboliger	7	654
<b>B2</b> Erhvervsandele	0	0
<b>B3</b> Boliglejemål	3	282
<b>B4</b> Erhvervslejemål	0	0
<b>B5</b> Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
<b>B6</b> I alt	10	936

<b>Fordelingstal</b>	<b>BBR areal</b>	<b>Andet areal</b>	<b>Indskud</b>	<b>Andet</b>
<b>C1</b> Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
<b>C2</b> Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?				X
<b>C3</b> Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Alle andele betaler samme boligafgift uanset areal				
<b>D1</b> Foreningens stiftelses år	2011			
<b>D2</b> Ejendommens opførelses år	1904			
<b>E1</b> Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen ?				Nej
<b>E2</b> Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

	<b>Anskaffelsesprisen</b>	<b>Valuar vurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>
<b>F1</b> Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X		
<b>F2</b> Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		<b>Kr.</b> 13.410.387	<b>Kr. pr. m2</b> 14.327
<b>F3</b> Generalforsamlingsbestemte reserver		0	0
<b>F4</b> Reserver i procent af ejendomsværdi			0%
<b>G1</b> Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?			Nej
<b>G2</b> Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?			Nej
<b>G3</b> Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			Nej

Noter til årsrapporten for 2013Note 8 Nøgletal (forsat)

		<b>Totaler</b>	<b>Kr. pr. m2</b>
<b>H1</b> Boligafgift		466.830	714
<b>H2</b> Erhvervslejeindtægter		0	0
<b>H3</b> Boliglejeindtægter		152.177	540
<b>J</b> Årets overskud	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>År</b>
Årets overskud (før afdrag), gennemsnit	158.142	20.995	6.151
pr. andels-m2 (sidste 3 år)	242	32	9
	<b>Kr. pr.</b>		
	<b>andels-m2</b>		
<b>K1</b> Andelsværdi	7.131		
<b>K2</b> Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	<u>13.374</u>		
<b>K3</b> Teknisk andelsværdi	<u>20.505</u>		
	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>År</b>
<b>M1</b> Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m2)	4	54	132
<b>M2</b> Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr. pr. m2)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>M3</b> Vedligeholdelse i alt	<u>4</u>	<u>54</u>	<u>132</u>
<b>P</b> Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			28%
	<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>År</b>
<b>R</b> Årets afdrag på gæld	0	0	0
Årets afdrag på gæld pr. andels-m2 (sidste 3 år)	0	0	0