



Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11

Årsrapport for året 2014

Administrator:
LHS Ejendom ApS
Neelsvej 6
2791 Dragør

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11 CVR-nr.: 33 32 37 86 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Adresse	Hostrupsvej 11 1950 Frederiksberg C
Ejendommen	Matr. nr. 13 FØ, Frederiksberg
Bestyrelse	Mette Nygaard (formand) Niels Sørensen Susanne Bern Jesper Nellemann Jakobsen
Administrator	LHS Ejendom ApS Neelsvej 6 2791 Dragør Tlf. 2274 2791
Revision	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 2014.

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.

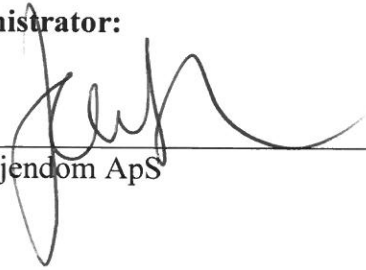
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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 9/4-2015

Administrator:



LHS Ejendom ApS

Frederiksberg, den

I bestyrelsen:

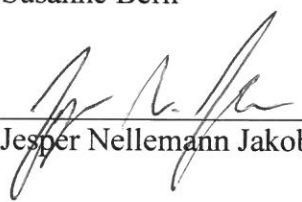
Mette Nygaard (formand)



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 2014, 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

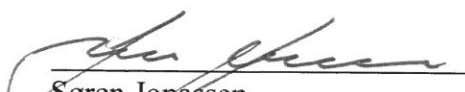
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, 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 5. februar 2015

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 nominal restgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til de nominelle værdier.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2014

		2013
		<u>1.000 kr.</u>
<u>Indtægter</u>		
Boligafgifter	502.740	467
Lejeindtægter, boliger	142.558	152
Renteindtægter	1.271	0
Salg af andel 2	0	29
Øvrige indtægter	<u>595</u>	<u>0</u>
<u>Indtægter i alt</u>	<u>647.164</u>	<u>648</u>
<u>Omkostninger</u>		
Renteomkostninger:		
Prioritetsrenter	345.427	<u>352</u>
Driftsomkostninger:		
Ejendomsskatter	46.521	44
Renovation	17.922	18
Vandforbrug	6.660	5
Elforbrug	8.643	8
Forsikringer	22.441	22
Viceværtsservice	27.000	18
Snerydning	3.375	0
Fribolig	0	4
Antenneindtægter	- 14.137	0
Antenneudgifter	<u>14.137</u>	<u>0</u>
	132.562	<u>119</u>
Vedligeholdelse	note 1	<u>124</u>
Administrationsomkostninger:		
Administrationshonorar	28.138	27
Revisionshonorar	11.125	11
Varmeregnskabshonorar	6.640	6
Kontorartikler, porto og gebyrer	<u>3.723</u>	<u>3</u>
	<u>49.626</u>	<u>47</u>
<u>Omkostninger i alt</u>	<u>661.388</u>	<u>642</u>
<u>Resultat før skat</u>	- 14.224	6
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Årets resultat</u>	<u>- 14.224</u>	<u>6</u>

Balance pr. 31. december 2014**Aktiver****Anlægsaktiver**

Ejendommen	note 2	<u>13.410.387</u>
------------------	--------	-------------------

<u>Anlægsaktiver i alt</u>		<u>13.410.387</u>
---	--	-------------------

Omsætningsaktiver

Varmeregnskab 2014:

Indtægter	95.838	
Omkostninger	<u>82.278</u>	13.560

Tilgodehavende fjernvarmeafregning		4.728
--	--	-------

Periodeafgrænsningsposter		5.927
---------------------------------	--	-------

Spar Nord, konto nr. 8530 0002 2563 98		918.927
--	--	---------

Indestående, Grundejernes Investeringsfond		<u>28.963</u>
--	--	---------------

<u>Omsætningsaktiver i alt</u>		<u>972.105</u>
---	--	----------------

<u>Aktiver i alt</u>		<u>14.382.492</u>
-----------------------------------	--	-------------------

Balance pr. 31. december 2014**Passiver****Egenkapital**

Andelskapital:

Saldo pr. 1. januar 2014 4.446.110

Overført resultat:

Saldo pr. 1. januar 2014 217.357

Årets resultat - 14.224 203.133**Egenkapital i alt** 4.649.243**Gældsforpligtelser**

Indvendig vedligeholdelse, lejere 53.007

Forudbetalt husleje og deposita, lejere 59.535

Skyldige omkostninger note 3 20.707

Prioritetsgæld note 4 9.600.000**Gældsforpligtelser i alt** 9.733.249**Passiver i alt** 14.382.492

Eventualforpligtelser m.v. note 5

Noter til årsrapporten for 2014

Note 1. Vedligeholdelse

VVS	8.118
Varmeanlæg	5.500
Kloakservice	3.934
Opretning af hegn, montering af dobbeltport og belægning af gård	114.813
Anden vedligeholdelse og materialer	<u>1.408</u>
	<u>133.773</u>

Note 2. Ejendommen

Saldo pr. 1. januar 2014	13.410.387
Saldo pr. 31. december 2014	<u>13.410.387</u>

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

Note 3. Skyldige omkostninger

Revisionshonorar incl. kopiering	11.450
Vandafregning	1.666
Blikkenslager	4.272
Viceværtsservice	2.250
Snerydning	<u>1.069</u>
	<u>20.707</u>

Note 4. Prioritetsgæld

	<u>Kursværdi</u>	<u>Nominal restgæld</u>
Nykredit - var. rente - restløbetid 26 år - tilpasningslån - afdragsfrit ...	8.564.735	7.200.000
Nykredit - var. rente - restløbetid 26¼ år - tilpasningslån - afdragsfrit	<u>2.372.568</u>	<u>2.400.000</u>
	<u>10.937.303</u>	<u>9.600.000</u>

Årets ordinære afdrag udgør kr. 0.

Noter til årsrapporten for 2014

Note 5. Eventualforpligtelser m.v.

Eventualforpligtelse

Landskatteretten 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 lejeligheder/erhvervslejemål, som foreningen eventuelt har solgt siden den 19. maj 1994.

Note 6. Beregning af andelsværdi

Andelenes værdi pr. 31. december 2014 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	4.649.243
-----------------------------------	-----------

Andelsværdi pr. andel: $4.663.467 / 4.446.110 = \underline{1,0457}$

Andelskronen blev senest godkendt til kr. 1,0489 på ordinær generalforsamling den 23.04.2014.

Note 7. Andelsværdi pr. lejlighed

<u>Nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Areal</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
1	Hostrupsvej 11, st. tv.	92	675.096	705.940
2	Hostrupsvej 11, st. th.	92	675.096	705.940
3	Hostrupsvej 11, 1. tv.	94	336.830	352.219
4	Hostrupsvej 11, 1. th.	94	689.772	721.286
5	Hostrupsvej 11, 2. tv.	94	689.772	721.286
6	Hostrupsvej 11, 2. th.	94	689.772	721.286
7	Hostrupsvej 11, 3. tv. (leje)	94		721.286
8	Hostrupsvej 11, 3. th.	94	689.772	721.286
9	Hostrupsvej 11, 4. tv. (leje)	94		
10	Hostrupsvej 11, 4. th. (leje)	94		
		<u>936</u>	<u>4.446.110</u>	<u>4.649.243</u>

Noter til årsrapporten for 2014

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. december 2014.

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

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

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

Noter til årsrapporten for 2014Note 8 Nøgletal (forsat)

		Totaler	Kr. pr. andels-m2
H1 Boligafgift		502.740	769
H2 Erhvervslejeindtægter		0	0
H3 Boliglejeindtægter		154.684	237
J Årets overskud	Forrige år	Sidste år	I år
Årets overskud (før afdrag), gennemsnit pr. andels-m2 (sidste 3 år)	20.995	6.151	- 14.224
	32	9	- 22
	Kr. pr. andels-m2		
K1 Andelsværdi	7.109		
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	<u>13.396</u>		
K3 Teknisk andelsværdi	<u>20.505</u>		
	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m2)	54	132	20
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr. pr. m2)	0	0	123
M3 Vedligeholdelse i alt	<u>54</u>	<u>132</u>	<u>143</u>
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			28,4%
	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag på gæld	0	0	0
Årets afdrag på gæld pr. andels-m2 (sidste 3 år)	0	0	0