



Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11

Årsrapport for året 2016

Administrator:
LHS Ejendom ApS
Neelsvej 6
2791 Dragør

Uafhængig samarbejdspartner med Horwath revisorene - 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

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	Jesper Nellemann Jakobsen (formand) Niels Sørensen Susanne Bern Jens Johansen
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 2016.

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

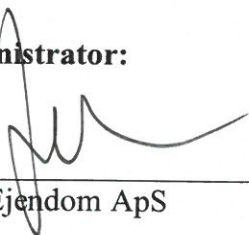
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 24/4-2017

Administrator:




LHS Ejendom ApS

Frederiksberg, den

I bestyrelsen:



Jesper Nellemann Jakobsen (formand)

Niels Sørensen

Susanne Bern

Jens Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

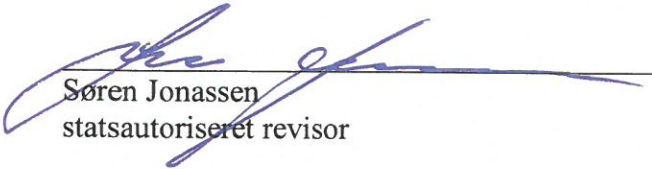
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 6. april 2017

Crowe Horwath
CVR-nr. 33 25 68 76



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.

Ejendommen er i årsrapporten optaget til dagsværdien (valuarvurdering) modsat tidligere år, hvor den var optaget til anskaffelsesprisen.

Ellers er årsrapporten 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

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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 2016

		2015
		<u>1.000 kr.</u>
<u>Indtægter</u>		
Boligafgifter	574.560	512
Lejeindtægter, boliger	100.542	139
Renteindtægter	1.164	1
Salg af andel 9	<u>0</u>	<u>8</u>
<u>Indtægter i alt</u>	<u>676.266</u>	<u>660</u>
<u>Omkostninger</u>		
Renteomkostninger:		
Prioritetsrenter	350.806	<u>348</u>
Driftsomkostninger:		
Ejendomsskatter	49.835	49
Renovation	18.480	18
Vandforbrug	4.236	20
Elforbrug	8.445	9
Forsikringer	23.281	23
Viceværtsservice	27.363	27
Snerydning	3.994	2
Antenneindtægter	- 16.315	- 15
Antenneudgifter	<u>16.314</u>	<u>15</u>
	135.633	<u>148</u>
Vedligeholdelse	note 1 11.156	<u>15</u>
Ekstraordinær vedligeholdelse:		
Renoveringsprojekt	1.692.987	<u>0</u>
Administrationsomkostninger:		
Administrationshonorar	29.851	29
Revisionshonorar	11.625	11
Varmeregnskabshonorar	7.062	7
ABF	1.152	0
Kontorartikler, porto og gebyrer	<u>2.976</u>	<u>4</u>
	52.666	<u>51</u>
Ekstraordinære omkostninger:		
Fraflytningsgodtgørelse, lejer	0	55
Advokathonorar	<u>0</u>	<u>5</u>
	<u>0</u>	<u>61</u>
<u>Omkostninger i alt</u>	<u>2.243.248</u>	<u>622</u>
<u>Resultat før skat</u>	- 1.566.982	- 36
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Årets resultat</u>	<u>- 1.566.982</u>	<u>- 36</u>

Balance pr. 31. december 2016**Aktiver****Anlægsaktiver**

Ejendommen	note 2	<u>20.300.000</u>
------------------	--------	-------------------

<u>Anlægsaktiver i alt</u>		<u>20.300.000</u>
---	--	-------------------

Omsætningsaktiver

Varmeregnskab 2016:

Indtægter	85.200	
Omkostninger	<u>87.995</u>	2.795

Tilgodehavende fjernvarmeafregninger		2.757
--	--	-------

Periodeafgrænsningsposter		10.268
---------------------------------	--	--------

Spar Nord, konto nr. 8530 0002 2563 98		<u>401.771</u>
--	--	----------------

<u>Omsætningsaktiver i alt</u>		<u>417.591</u>
---	--	----------------

<u>Aktiver i alt</u>		<u>20.717.591</u>
-----------------------------------	--	-------------------

Balance pr. 31. december 2016**Passiver****Egenkapital**

Andelskapital:

Saldo pr. 1. januar 2016 5.135.882

Opskrivningsfond, ejendom

Årets opskrivning 6.889.613

Overført resultat:

Saldo pr. 1. januar 2016 271.133

Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving m.v. - 4.293.115

Årets resultat - 1.566.982 - 5.588.964**Egenkapital i alt** 6.436.531**Hensættelser**

Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving m.v.:

Hensat i 2016 4.293.115**Hensættelser i alt** 4.293.115**Gældsforpligtelser**

Indvendig vedligeholdelse, lejere 42.044

Forudbetalt husleje og deposita, lejere 50.076

Skyldige omkostninger note 3 295.825

Prioritetsgæld note 4 9.600.000**Gældsforpligtelser i alt** 9.987.945**Passiver i alt** 20.717.591

Eventualforpligtelser m.v. note 5

Noter til årsrapporten for 2016

Note 1. Vedligeholdelse

VVS	625
Varmeanlæg	7.345
Anden vedligeholdelse og materialer	<u>3.186</u>
	<u>11.156</u>

Note 2. Ejendommen

Anskaffelsessum:	
Saldo pr. 1. januar 2016	13.410.387

Opskrivning:

Opskrivning til ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom, ifølge vurdering foretaget af civiløkonom HD, ejendomsmægler & diplomvaluar, Mikkel Scheel, Scheel & Co. ApS, den 6. april 2017	<u>6.889.613</u>
---	------------------

<u>Bogført værdi pr. 31. december 2016</u>	<u>20.300.000</u>
---	-------------------

Valuarvurderingen er baseret på en afkastprocent på 3,50% på baggrund af et uudnyttet udviklingspotentiale. En eventuel ændring i den anvendte afkastsats kan have væsentlig effekt på valuarvurderingen. Dagsværdien kan derfor være følsom overfor udsving i afkastprocenten.

Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 13.000.000 og er ikke ændret siden.

Note 3. Skyldige omkostninger

Revisionshonorar incl. kopiering	11.625
Gæld vedr. renoveringsprojekt	276.137
Blikkenslager	5.500
Viceværtsservice	<u>2.563</u>
	<u>295.825</u>

Note 4. Prioritetsgæld

	<u>Kursværdi</u>	<u>Nominel restgæld</u>
Nykredit - var. rente - restløbetid 24 år - tilpasningslån - afdragsfrit ...	8.226.884	7.200.000
Nykredit - var. rente - restløbetid 24¼ år - tilpasningslån - afdragsfrit	<u>2.402.632</u>	<u>2.400.000</u>
	<u>10.629.516</u>	<u>9.600.000</u>

Årets ordinære afdrag udgør kr. 0.

Noter til årsrapporten for 2016

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 2 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 lejelejligheder/erhvervslejemål, som foreningen eventuelt har solgt siden den 19. maj 1994.

Noter til årsrapporten for 2016

Note 6. Beregning af andelsværdi

Andelenes værdi pr. 31. december 2015 er efter forslag fra bestyrelsen beregnet i overensstemmelse med § 5 stk. 2 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Andelsværdiberegning ved ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom:

Egenkapital ifølge regnskab		6.436,531
Nominel restgæld	9.600.000	
Prioritetsgæld til kursværdi	<u>10.629.516</u>	<u>- 1.029.516</u>
<u>Reguleret egenkapital</u>		<u>5.407.015</u>

Andelsværdi pr. andelskrone: 5.407.015 / 5.135.882 = **1,0528**

Andelskronen blev senest godkendt til kr. 1,0528 på ordinær generalforsamling den 24.02.2016.

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	710.736
2	Hostrupsvej 11, st. th.	92	675.096	710.736
3	Hostrupsvej 11, 1. tv.	94	336.830	354.613
4	Hostrupsvej 11, 1. th.	94	689.772	726.186
5	Hostrupsvej 11, 2. tv.	94	689.772	726.186
6	Hostrupsvej 11, 2. th.	94	689.772	726.186
7	Hostrupsvej 11, 3. tv. (leje)	94		
8	Hostrupsvej 11, 3. th.	94	689.772	726.186
9	Hostrupsvej 11, 4. tv.	94	689.772	726.186
10	Hostrupsvej 11, 4. th. (leje)	94		
		<u>936</u>	<u>5.135.882</u>	<u>5.407.015</u>

Noter til årsrapporten for 2016

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. 2 af 6. januar 2015.

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 2016.

Boligtype	Antal	Areal m²
B1 Andelsboliger	8	748
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	2	188
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	
		Kr.	Kr. pr. m²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		20.300.000	21.688
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		4.293.115	4.587
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi			21,15%
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 2016Note 8 Nøgletal (forsat)

		Totaler	Kr. pr. andels-m²
H1 Boligafgift		574.560	768
H2 Erhvervslejeindtægter		0	0
H3 Boliglejeindtægter		100.542	134
	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud	- 14.224	36.486	- 1.566.982
Årets overskud (før afdrag), gennemsnit pr. andels-m ² (sidste 3 år)	- 22	49	- 2.095
	Kr. pr. andels-m²		
K1 Andelsværdi	7.229		
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.794		
K3 Teknisk andelsværdi	20.023		
	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m ²)	20	16	12
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr. pr. m ²)	123	0	1.809
M3 Vedligeholdelse i alt	143	16	1.821
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			51%
	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag på gæld	0	0	0
Årets afdrag på gæld pr. andels-m ² (sidste 3 år)	0	0	0