



Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11

Årsrapport for året 2012

Administrator:  
LHS Ejendom ApS  
Neelsvej 6  
2791 Dragør

**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>	Niels Sørensen (formand) Mette Nygaard 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 2012.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

**Administrator:**

---

LHS Ejendom ApS

Frederiksberg, den

**I bestyrelsen:**

---

Niels Sørensen (formand)

---

Mette Nygaard

---

Susanne Bern

---

Jesper Nellemann Jakobsen

## Den uafhængige revisors påtegning

### **Til andelshaverne i A/B Hostrupsvej 11**

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke eventuelle budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### **Bestyrelsens ansvar for årsrapporten**

Foreningens bestyrelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### **Revisors ansvar og den udførte revision**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen og administrator udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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

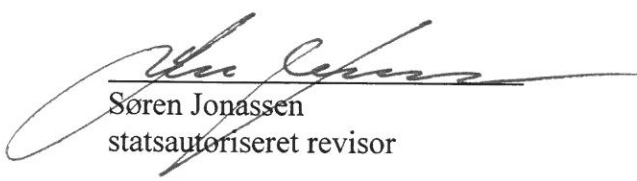
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 11. februar 2013

Crowe Horwath

  
Søren Jonassen  
statsautoriseret revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for A/B Hostrupsvej 11 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

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 rentekomkostninger.

#### **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 2012

		<b>2011</b> <b>(apr-dec)</b> <b><u>1.000 kr.</u></b>
<b><u>Indtægter</u></b>		
Boligafgifter .....	430.920	317
Lejeindtægter, boliger .....	184.784	141
Renteindtægter .....	475	0
Øvrige indtægter .....	<u>2.954</u>	<u>83</u>
<b><u>Indtægter i alt</u></b> .....	<u>619.133</u>	<u>541</u>
<b><u>Omkostninger</u></b>		
<b>Renteomkostninger:</b>		
Prioritetsrenter .....	372.335	<u>234</u>
<b>Driftsomkostninger:</b>		
Ejendomsskatter .....	40.902	29
Renovation .....	17.508	13
Vandforbrug .....	18.343	6
Elforbrug .....	9.774	11
Forsikringer .....	21.132	13
Fribolig .....	12.000	7
Antenneregnskab .....	<u>1</u>	<u>0</u>
	119.660	<u>79</u>
<b>Vedligeholdelsesomkostninger</b> .....	note 1 50.348	<u>4</u>
<b>Administrationsomkostninger:</b>		
Administrationshonorar .....	26.523	17
Revisionshonorar .....	10.500	15
Varmeregnskabshonorar .....	5.543	0
Kontorartikler, porto og gebyrer .....	3.813	2
Mistet lejeindtægt jf. refusionsopgørelse .....	0	32
Varmeafregning fraflyttere m.v. ....	<u>9.416</u>	<u>0</u>
	<u>55.795</u>	<u>66</u>
<b><u>Omkostninger i alt</u></b> .....	<u>598.138</u>	<u>383</u>
<b><u>Resultat før skat</u></b> .....	20.995	158
Skat af årets resultat .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b><u>Årets resultat</u></b> .....	<u>20.995</u>	<u>158</u>

**Balance pr. 31. december 2012****Aktiver****Anlægsaktiver**

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

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

**Omsætningsaktiver**

Varmeregnskab 2012:

Indtægter .....	60.779	
Omkostninger .....	<u>92.575</u>	31.796

Spar Nord, konto nr. 8530 0002 2563 98 .....		298.672
--	--	---------

Periodeafgrænsningsposter .....		<u>6.679</u>
---------------------------------	--	--------------

<b><u>Omsætningsaktiver i alt</u></b> .....		<u>337.147</u>
---	--	----------------

<b><u>Aktiver i alt</u></b> .....		<u>13.747.534</u>
-----------------------------------	--	-------------------

**Balance pr. 31. december 2012****Passiver****Egenkapital**

Andelskapital:

Saldo pr. 1. januar 2012 ..... 3.771.014

Overført resultat:

Saldo pr. 1. januar 2012 ..... 158.142

Årets resultat ..... 20.995 179.137**Egenkapital i alt** ..... 3.950.151**Gældsforpligtelser**

Indvendig vedligeholdelse, lejere ..... 114.665

Forudbetalt husleje og deposita, lejere ..... 61.010

Skyldige omkostninger ..... note 3 21.708

Prioritetsgæld ..... note 4 9.600.000**Gældsforpligtelser i alt** ..... 9.797.383**Passiver i alt** ..... 13.747.534

## Noter til årsrapporten for 2012

### Note 1. Vedligeholdelsesomkostninger

Maler .....	31.700
Snedker .....	1.609
VVS .....	2.534
Varmeanlæg .....	1.375
Elektriker .....	731
Vaskeri .....	1.608
Låseservice .....	3.010
Anden vedligeholdelse og materialer .....	7.781
	<u>50.348</u>

### Note 2. Ejendommen

Saldo pr. 1. januar 2012 .....	<u>13.410.387</u>
<b><u>Saldo pr. 31. december 2012</u></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 .....	10.750
Vandafregning .....	9.583
Varmeanlæg .....	1.375
	<u>21.708</u>

### Note 4. Prioritetsgæld

	<u>Kursværdi</u>	<u>Nominel restgæld</u>
Nykredit - var. rente - restløbetid 28 år - tilpasningslån - afdragsfrit ...	8.337.512	7.200.000
Nykredit - var. rente - restløbetid 28 år - tilpasningslån - afdragsfrit ...	<u>2.392.465</u>	<u>2.400.000</u>
	<u>10.729.977</u>	<u>9.600.000</u>

Årets ordinære afdrag udgør kr. 0.

## Noter til årsrapporten for 2012

### Note 1. Vedligeholdelsesomkostninger

Maler .....	31.700
Snedker .....	1.609
VVS .....	2.534
Varmeanlæg .....	1.375
Elektriker .....	731
Vaskeri .....	1.608
Låseservice .....	3.010
Anden vedligeholdelse og materialer .....	7.781
	<u>50.348</u>

### Note 2. Ejendommen

Saldo pr. 1. januar 2012 ..... 13.410.387

**Saldo pr. 31. december 2012** ..... 13.410.387

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

### Note 3. Skyldige omkostninger

Revisionshonorar incl. kopiering .....	10.750
Vandafregning .....	9.583
Varmeanlæg .....	1.375
	<u>21.708</u>

### Note 4. Prioritetsgæld

	<u>Kursværdi</u>	<u>Nominal restgæld</u>
Nykredit - var. rente - restløbetid 28 år - tilpasningslån - afdragsfrit ...	8.337.512	7.200.000
Nykredit - var. rente - restløbetid 28 år - tilpasningslån - afdragsfrit ...	<u>2.392.465</u>	<u>2.400.000</u>
	<u>10.729.977</u>	<u>9.600.000</u>

Årets ordinære afdrag udgør kr. 0.

## Noter til årsrapporten for 2012

### Note 5. Beregning af andelsværdi

Andelens værdi pr. 31. december 2012 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 ..... 3.950.151

Andelsværdi pr. andel:  $3.950.151 / 3.771.014 = \underline{1,05}$

### Note 6. 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	707.165
2	Hostrupsvej 11, st. th. (leje) ....	92		
3	Hostrupsvej 11, 1. tv. ....	94	336.830	352.830
4	Hostrupsvej 11, 1. th. ....	94	689.772	722.539
5	Hostrupsvej 11, 2. tv. ....	94	689.772	722.539
6	Hostrupsvej 11, 2. th. ....	94	689.772	722.539
7	Hostrupsvej 11, 3. tv. (leje) ....	94		
8	Hostrupsvej 11, 3. th. ....	94	689.772	722.539
9	Hostrupsvej 11, 4. tv. (leje) ....	94		
10	Hostrupsvej 11, 4. th. (leje) ....	94		
		<u>936</u>	<u>3.771.014</u>	<u>3.950.151</u>