

**Andelsboligforeningen Frederiksbo  
Frederikssundsvej 67-69, Stærevej 2-10  
2400 København NV**

**ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2005 - 30.6.2006**

**4. regnskabsår**

**CVR. Nr.: 26 85 32 81**

<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger .....	2
Ledelsespåtegning.....	3
Revisionspåtegning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	6
Aktiver.....	7
Passiver.....	8
Noter til årsrapporten og andelskroneberegning.....	9-13

## FORENINGSOPLYSNINGER

**Foreningens navn:** Andelsboligforeningen Frederiksbo  
Frederikssundsvej 67-69, Stærevej 2-10  
2400 København NV  
Tlf 38 19 39 19  
www.frederiksbo.dk

**Bestyrelse:** Mille Frohn-Christensen  
Katrine Damkjær Madsen  
Henrik Metzger  
Henrik P. Jørgensen  
Kåre Jakobsen  
Sara Uhre Esdahl

**Administrator:** Boligexperten Administration A/S  
Vesterbrogade 12  
1302 København K

**Revision:** DataRevision FRR  
Pile Allé 29  
2000 Frederiksberg  
Tlf. 38 19 91 00  
Email: revisor@datarevision.dk

**Kreditforening:** BRF  
Klampenborgvej 205  
2800 Lyngby

<b>Bank:</b>	Jyske Bank	Nordea
	Klampenborgvej 244	Algade 4
	2800 Lyngby	4000 Roskilde

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2005/06 for Andelsboligforeningen Frederiksbo

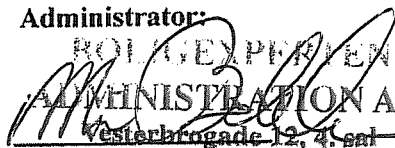
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningen og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver, efter vor opfattelse, et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.


Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

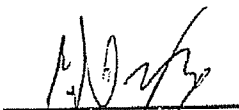
København, den 20/9/2006

Administrator:


  
BOLIGEXPERTEN  
ADMINISTRATION A/S  
Vesterbrogade 12, 4. sal  
Mie Bødker  
CVR-nr. V • 33 22 99 41  
Boligexperten Administration A/S

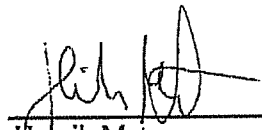
Bestyrelse:


  
Mille Frohn-Christensen  
Formand

  
Henrik P. Jørgensen

  
Katrine Damkjær Madsen

  
Kåre Jakobsen

  
Henrik Metzger

  
Sara Uhre Esdahl

## REVISORPÅTEGNING

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Frederiksbo

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Frederiksbo for regnskabsåret 1. juli 2005 til 30. juni 2006. Der er aflagt efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet de i årsrapporten indeholdte budgettal.

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

### Den udførte revision

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå en høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som bestyrelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.


### Konklusion.

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30.6.2006 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1.7.2005 - 30.6.2006 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 20/9/2006

DataRevision FRR  
Registrerede revisorer

Per Larsen  
Registreret revisor FRR



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Regnskabsgrundlag:**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik og efter samme regnskabspraksis som året før.

De væsentligste anvendte regnskabs- og vurderingsprincipper er i øvrigt:

### **Periodisering**

Regnskabsposter er periodiserede, således at årsrapporten indeholder omkostninger og indtægter vedrørende regnskabsperioden uanset betalingstidspunkt.

### **Boligafgift og leje**

Der er i årsrapporten medtaget den for perioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje, samt forudbetalt boligafgift og leje er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende og forudbetalt boligafgift og leje.

### **Ejendom incl. anlæg m.v.**

Ejendommen er optaget til anskaffelsesværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der afskrives ikke på ejendommen, da det antages at ejendommen ikke er udsat for en løbende værdiforringelse.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender medtages i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Prioritetsgæld og øvrig gæld**

Gælden indgår med det nominelle beløb.

### **Andelskroneopgørelse**

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med §5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2005 - 30. JUNI 2006

	Note	Regnskab 2005/06 i kr.	Budget 2005/06 i tkr.	Budget 2006/07 i tkr.
<b>Indtægter</b>				
Andelsboligafgift.....		1.602.804	1.530	1.673
Andelsboligafgift, individuelle særmoderniseringer.....		38.363	30	15
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		269.525	300	230
Lejeindtægt, erhvervslejemål.....		141.507	142	144
Ventelistegebyrer.....		200	0	0
<b>Indtægter.....</b>		<b>2.052.399</b>	<b>2.003</b>	<b>2.061</b>
<b>Udgifter</b>				
Prioritetsrenter.....	15	684.036	685	682
Ejendomsskatter, vandafgift m.v. ....	1	256.166	405	400
Forsikringer.....		35.762	35	40
Renholdelse, viceværterløn m.v.....	2	211.493	205	225
Elektricitet.....		63.746	75	75
Reparationer og vedligeholdelse.....	3	252.358	960	1.000
Henlæggelse/anvendt til modernisering.....	13	700.000	-230	-700
Afskrivninger af vaskeri, internet mv.....	12	62.996	63	63
Drift af internet og telefoni.....	4	-18.024		0
Revisor, administration og kontorhold.....	5	155.342	210	200
Hensættelse, indvendig vedligeholdelse.....	14	19.225	21	17
<b>Udgifter.....</b>		<b>2.423.100</b>	<b>2.429</b>	<b>2.002</b>
<b>Primært driftsresultat.....</b>		<b>-370.701</b>	<b>-426</b>	<b>59</b>
<b>Finansieringsposter:</b>				
Renteudgifter kassekredit netto, Jyske Bank.....		-15.041	-25	0
Renteindtægter Grundejernes Investeringsfond.....		5.158	0	0
<b>Resultat før ekstraordinære poster.....</b>		<b>-380.584</b>	<b>-451</b>	<b>59</b>
<b>Ekstraordinære poster</b>				
Beregnet skat af årets resultat.....	7	-12.933	0	0
Ekstraordinære poster.....	6	735.992	0	0
<b>Årets resultat.....</b>		<b>342.475</b>	<b>-451</b>	<b>59</b>
Årets resultat foreslås fordelt således:				
Årets resultat .....		342.475	-451	59
- Afdrag på prioritetsgæld.....		53.814	53	56
<b>Overført til tabs- og vindingskonto.....</b>		<b>288.661</b>	<b>-504</b>	<b>3</b>

\*\* i budgettet for reparationer og vedligeholdelse er afsat t.kr 700 til reovering af trappeopgange

## BALANCE PR. 30. JUNI 2006

AKTIVER	Note	2005/06 i kr.	2004/05 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1017 Utterslev..... (Ejendomsværdi pr.1/10 2005, kr.17.200.000 )	8	17.448.893	17.449
Netværk installation.....	9	181.547	212
Vaskeri.....	10	71.963	96
Server.....	11	8.750	18
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.711.153</b>	<b>17.774</b>
Tilgodehavende boligafgift/leje.....		12.422	35
Mellemregning med andelshavere.....		14.308	14
Forudbetalte omkostninger.....		24.356	12
Tilgodehavender ved salg af boliger.....		0	3
Varmeregnskaber, afsluttet.....		0	2
Indestående i G.I. §18b.....		297.064	292
Kassebeholdninger.....		2.045	5
Driftskonto Nordea.....		1.511.847	14
Jyske Bank, maksimum kr. 2.000.000.....		0	3
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.862.042</b>	<b>381</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>19.573.195</b>	<b>18.155</b>



## BALANCE PR. 30. JUNI 2006

PASSIVER	Note	2005/06 i kr.	2004/05 i tkr.
Andelskapital.....		1.569.650	1.508
Tabs- og vindingskonto:			
Saldo pr. 1.7.2005.....		1.293.842	1.210
+ Årets overførsel.....		288.661	33
+ Årets afdrag på prioritetsgæld.....		53.814	51
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>16</b>	<b>3.205.967</b>	<b>2.802</b>
Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning.....	13	930.000	230
Udskudt skat.....		10.627	1
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>940.627</b>	<b>231</b>
Prioritetsgæld.....	15	14.475.655	14.529
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>14.475.655</b>	<b>14.529</b>
Kassekredit Jyske Bank, maksimum kr. 2.000.000.....		369.444	0
Skyldige omkostninger.....		150.011	246
Forudbetalt boligafgift og afregninger ved salg.....		41.544	24
Mellemregning med administrator.....		0	35
Forudbetalt leje og deposita.....		181.182	234
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	14	98.930	99
<u>Varmeregnskab 2005/06</u>			
A/c varmeindbetalinger.....		185.530	173
- afholdte varmeudgifter.....		75.695	-218
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>950.946</b>	<b>593</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>15.426.601</b>	<b>15.122</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>19.573.195</b>	<b>18.155</b>
<b>Eventualforpligtelser.....</b>	<b>7</b>		

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på kr 1.000.000, der ligger til sikkerhed for gæld til Jyske Bank.

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	2005/06 i kr.	2004/05 i tkr.
<b>Ejendomsskatter, vandafgift m.v.:</b>	<b>1</b>		
Ejendomsskatter.....		124.500	119
Vandafgift.....		154.640	133
Vandafgift, afregning for tidligere år.....		-134.862	0
Renovation m.v.....		111.888	112
		<b>256.166</b>	<b>364</b>
<b>Renholdelse, viceværtløb m.v.:</b>	<b>2</b>		
Viceværtløb, feriepenge m.v.....		109.281	109
Sociale ydelser.....		4.859	5
Ejendomsservice.....		0	7
Trapperengøring.....		97.353	78
Vinduespolering.....		0	3
Øvrig renholdelse.....		0	1
		<b>211.493</b>	<b>204</b>
<b>Reparationer og vedligeholdelse:</b>	<b>3</b>		
Blikkenslager.....		42.883	79
Murer.....		29.398	14
Tømrer og snedker.....		3.533	1
Elektriker.....		14.929	75
Maler.....		6.125	7
Glarmester.....		2.909	0
Låseservice.....		21.859	5
Vaskeriudgifter.....		8.203	3
Skraldeskur.....		0	80
Dørtelefon.....		69.341	0
Gårdanlæg/redskaber/maskiner/diverse.....		53.178	3
		<b>252.358</b>	<b>268</b>
<b>Drift af internet og telefoni:</b>	<b>4</b>		
Indbetalt netværk.....		-24.400	-7
Indbetalt telefoni.....		-18.300	-6
Internet abonnement.....		19.385	13
Internet øvrige udgifter.....		5.291	4
		<b>-18.024</b>	<b>4</b>

	Note	2005/06 i kr.	2004/05 i tkr.
<b>Revisor, administration, kontorhold m.m.:</b>	<b>5</b>		
Revisionshonorar.....		15.000	15
Administrationshonorar.....		64.880	121
Varmeregnskabshonorar.....		16.230	13
Handelsvurdering af ejendom.....		14.688	19
Kontorartikler, web m.v.....		5.481	4
Kontingenter Ejendomsforeningen Danmark.....		1.930	2
Småanskaffelser, havemøbler/tekøkken.....		0	10
Telefonudgifter.....		4.027	5
Generalforsamling, gaver, andre møder m.v. ....		7.645	4
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....		12.000	12
Indtægtsført telefongodtgørelser m.v., bestyrelse vedr år 2003/04.....		0	-10
Portoandel og gebyrer.....		7.174	10
Øvrig rådgivning/PBS/Dataløn.....		6.287	6
		<b>155.342</b>	<b>209</b>
<b>Ekstraordinære poster:</b>	<b>6</b>		
Tillægsbeløb ved salg af andele.....		421.900	64
Salg af forbedringer og løsøre.....		5.500	2
Indvendig vedligeholdelse, solgte lejligheder.....		19.251	13
Salg af særmoderniseringer 5 stk.....		281.240	0
Vurdering af særmoderniseringer.....		-14.781	-2
Tomgangleje og varmetab.....		-3.200	-4
Reguleringer tidl. År.....		26.082	0
		<b>735.992</b>	<b>74</b>

**Beregnet selskabsskat:**

7

Der er i årsrapporten afsat selskabsskat af foreningens erhvervsmæssige indkomst.

Der er foretaget skattemæssige afskrivninger på bygninger og installationer med kr 37.955 og der er samtidig afsat udskudt skat med 28% heraf.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når det sidste udlejede lejemål bliver afhændet og overgår til andel og dermed til skattefri anvendelse. Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som kan henføres til de lejligheder, der er solgt siden stiftelsen (eller indkomståret 1994) og frem til udgangen af det indkomstår, hvor det sidste udlejede lejemål sælges. Beskatningen kan udgøre et væsentligt skattetilsvær, der ikke fremgår af årsrapportens balance.

Andelsboligforeningen Frederiksbo

	Note	2005/06 i kr.	2004/05 i tkr.
<b>Ejendommen:</b>			
Ejendommens anskaffelsessum pr 1.7.2005.....	8	17.448.893	17.449
Saldo pr. 30.6.2006.....		<b>17.448.893</b>	<b>17.449</b>
<b>Ejendommen består af:</b>			
	Antal	Areal m <sup>2</sup>	
Andelslejligheder.....	52	3.139	
Udlejede lejligheder.....	9	468	
Erhvervslejemål.....	2	163	
	<b>63</b>	<b>3.770</b>	
Antal sammenlagte lejligheder.....	5		
<b>Netværksinstallation:</b>			
Saldo pr 1.7.2005.....	9	211.805	0
Vesterbro ADSL I/S.....		0	242
Årets afskrivning over 8 år.....		-30.258	-30
Saldo pr. 30.6.2006.....		<b>181.547</b>	<b>212</b>
<b>Vaskeri:</b>			
Saldo pr 1.7.2005.....	10	95.951	0
Etableringsudgifter ved nyt vaskeri.....		0	120
Afskrivning over 5 år.....		-23.988	-24
Saldo pr. 30.6.2006.....		<b>71.963</b>	<b>96</b>
<b>Server:</b>			
Saldo pr 1.7.2005.....	11	17.500	0
Dell computer.....		0	26
Afskrivning over 3 år.....		-8.750	-9
Saldo pr. 30.6.2006.....		<b>8.750</b>	<b>18</b>
<b>Afskrivninger</b>			
Netværksinstallation.....	12	30.258	30
Vaskeri.....		23.988	24
PC'er.....		8.750	9
		<b>62.996</b>	<b>63</b>

	Note	2005/06 i kr.	2004/05 i tkr.
<b>Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning:</b>	<b>13</b>		
Saldo pr. 1.7.2005.....		230.000	130
Hensat året 2005/06.....		700.000	100
		930.000	230
Anvendt i året 2005/06.....		0	
Saldo pr. 30.6.2006.....		<b>930.000</b>	<b>230</b>

	Note		
<b>Indvendig vedligeholdelse:</b>	<b>14</b>		
Saldo pr. 1.7.2005.....		98.956	101
Hensat året 2005/06.....		19.225	23
		118.181	124
Frasolgt i året 2005/06.....		-19.251	-13
Anvendt i året 2005/06.....		0	-12
Saldo pr. 30.6.2006.....		<b>98.930</b>	<b>99</b>

**Prioritetsgæld:**

**15**

	Restgæld 1.7.2005	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2006	Kursværdi 30.6.2006
BRF 4% inkv. år 07 - 96,24	11.171.000	0	482.587	11.171.000	11.210.657
BRF 5% kont. år 32 - 92,35	3.358.469	53.814	201.449	3.304.655	3.551.832
	<u>14.529.469</u>	<u>53.814</u>	<u>684.036</u>	<u>14.475.655</u>	<u>14.762.489</u>

**Note**

**Egenkapital ("andelenes værdi"):** **16**

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 3.205.967

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi).
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.
3. Kontantejendomsværdien (20. alm. vurdering).

Ejendommen er vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Colliers til en kontant handelspris på kr. 45.950.000 pr 30.6.2006

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdien kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital pr. 30. juni 2006.....	3.205.967
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	45.950.000
- Bogført værdi for ejendommen.....	<u>17.448.893</u> 28.501.107
Bogført værdi prioritetsgæld.....	14.475.655
Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>14.762.489</u> -286.834
 Foreningens formue pr. 30. juni 2006.....	 <b>31.420.240</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{31.420.240 \times \text{andelsindskud}}{1.569.650}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 20,02 eller antallet af m<sup>2</sup> med kr. 10009

På den seneste generalforsamling blev andelskronen fastsat til kr. 6.500 pr. m<sup>2</sup>.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen, under hensyntagen til fremtidig vedligeholdelse og modernisering, sættes til kr. 9.750,00