

**A/B Frederiksbo  
Frederikssundsvej 67-69, Stærevej 2-10  
2400 København NV  
cvr. nr.: 26 85 32 81**

**ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2015 - 30.6.2016**

**14. regnskabsår**

<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger .....	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6-9
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter til årsrapporten.....	13-18
Nøgletal og udvalgte informationer.....	19
Andelskroneberegning.....	20-21
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	22-23

**FORENINGSOPLYSNINGER**

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

**Bestyrelse:** Henrik P. Jørgensen  
Kåre Jakobsen  
Ronni Nielsen  
Lærke Holm  
Bo Rahbæk

**Suppleant:** Mila Nymann  
Katrine Buhl Jeppesen

**Administrator:** Boligexperten Administration A/S  
Vesterbrogade 12  
1620 København V

**Revision:** DataRevision  
Pile Allé 29  
2000 Frederiksberg

**Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2016**

**Dirigent:** \_\_\_\_\_

**ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING**

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Frederiksbo.

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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

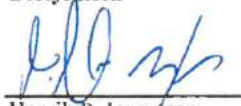
København, den 29/9/2016

**Administrator**

  
Boligexperten Administration A/S  
Helena Koch

København, den 29/9/2016

**Bestyrelsen**

  
Henrik P. Jørgensen  
Formand

  
Kåre Jakobsen

  
Rasmus Nielsen

  
Lærke Holm

  
Bo Rahbæk

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

### Til medlemmerne i A/B Frederiksbo

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Frederiksbo for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016, 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag 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, om 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.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET - fortsat**

**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, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Frederiksberg, den 29/9/2016

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55

Registrerede revisorer

Per Larsen  
Registreret revisor



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Frederiksbo er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr 2. af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Modelregnskabet anbefaler at indeståendet i Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt hensættes som en forpligtelse og dermed påvirker andelskronen indtil, at indeståendet frigives enten i takt med salg af boliger eller i takt med udbetaling som følge af vedligeholdelse. Indeståendet tilbagebetales når der er mindre end 3 udlejede lejligheder. Endvidere anbefaler modelregnskabet, at de hos lejerne opkrævede beløb modregnes i lejeindtægterne. Ledelsen har besluttet at disse anbefalinger i modelregnskabet ikke følges.

Regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktiverens forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.                      5-10 år



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom")

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 20 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominal restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### **Hensættelser til udskudt skat**

Bestyrelsen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**

**BALANCEN**

**Nøgletal**

De i note 22 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

De lovpligtige nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr 2. af 6. januar 2015 fra Ministeriet for by, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. De i noten anførte arealangivelser er baseret på BBR-registrets informationer og der kan således være afvigelser i forhold til foreningens egne arealer.

**Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

### RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

	Note	Realiseret 2015/16 i kr.	Budget 2015/16 i tkr. (ej revideret)	Budget 2016/17 i tkr. (ej revideret)
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift.....		1.908.603	1.909	2.020
Lejeindtægter.....	1	281.370	280	284
Øvrige indtægter, Andelsnet.....		15.000	0	0
<b>Indtægter i alt.....</b>		<b>2.204.973</b>	<b>2.188</b>	<b>2.304</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	249.017	248	248
Forbrugsafgifter.....	3	334.728	331	326
Renholdelse.....	4	230.244	254	232
Vedligeholdelse, løbende.....	5	235.110	225	225
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	101.363	0	0
Foreningsomkostninger.....	7	167.627	167	170
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	236.176	224	256
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	18	8.950	9	9
Afskrivninger af inventar og driftsmateriel.....	12	40.526	41	41
<b>Omkostninger i alt.....</b>		<b>1.603.741</b>	<b>1.499</b>	<b>1.507</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>		<b>601.232</b>	<b>689</b>	<b>797</b>
Finansielle indtægter.....	9	593	4	1
Finansielle omkostninger.....	10	623.898	624	615
<b>Finansielle poster, netto.....</b>		<b>623.305</b>	<b>620</b>	<b>614</b>
<b>Resultat før skat.....</b>		<b>-22.073</b>	<b>69</b>	<b>183</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>Årets resultat.....</b>		<b>-22.073</b>	<b>69</b>	<b>183</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	0	0
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		0	0	-125
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		102.359	102	215
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v...		-40.526	-41	-41
Overført restandel af årets resultat.....		-83.906	7	133
<b>Disponeret i alt.....</b>		<b>-22.073</b>	<b>69</b>	<b>183</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2016**

Aktiver	Note	2015/16 i kr.	2014/15 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1017 Utterslev..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 9.8.2016. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2015 udgør kr. 26.000.000	11	57.400.000	46.800
Inventar og driftsmateriel.....	12	81.053	122
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>57.481.053</b>	<b>46.922</b>
Indestående Grundejernes Investeringsfond.....		438.169	442
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	2
Mellemregning igangværende salg.....		44.250	38
Mellemregning med administrator.....		8.221	8
Forudbetalte omkostninger.....		12.693	12
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>503.333</b>	<b>503</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	13	<b>1.972.196</b>	<b>1.933</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>2.475.529</b>	<b>2.435</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>59.956.582</b>	<b>49.357</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2016**

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2015/16 i kr.</b>	<b>2014/15 i tkr.</b>
Andelsindskud.....		1.701.500	1.702
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		39.951.107	29.351
Overført resultat m.v.....		-472.104	3.088
	<b>14</b>	<b>41.180.503</b>	<b>34.141</b>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		3.680.381	142
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		0	0
<b>Andre reserver.....</b>	<b>15</b>	<b>3.680.381</b>	<b>142</b>
<b>Egenkapital.....</b>		<b>44.860.884</b>	<b>34.283</b>
Udskudt skat.....		8.350	8
<b>Hensatte forpligtelser.....</b>		<b>8.350</b>	<b>8</b>
Prioritetsgæld.....	<b>16</b>	13.405.831	13.508
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		1.303.358	1.229
Varmeregnskab, igangværende.....	<b>17</b>	102.029	81
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	<b>18</b>	81.435	83
Øvrig gæld.....	<b>19</b>	135.410	106
Deposita.....		59.285	59
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>20</b>	<b>15.087.348</b>	<b>15.066</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>59.956.582</b>	<b>49.357</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	<b>21</b>		
<b>Nøgletal</b>	<b>22</b>		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	<b>23</b>		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2015/16

	Note	Realiseret 2015/16 i kr.	Budget 2015/16 (ej revideret) i tkr.	Budget 2016/17 (ej revideret) i tkr.
<b>Lejeindtægter</b>	<b>1</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		118.407	116	123
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		162.963	163	162
		<b>281.370</b>	<b>280</b>	<b>284</b>
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>	<b>2</b>			
Ejendomsskatter.....		195.806	196	196
Forsikringer.....		53.211	52	52
		<b>249.017</b>	<b>248</b>	<b>248</b>
<b>Forbrugsafgifter</b>	<b>3</b>			
Vandafgift.....		146.737	145	146
Renovation.....		134.574	140	135
El/gasforbrug fællesarealer.....		53.417	45	45
		<b>334.728</b>	<b>331</b>	<b>326</b>
<b>Renholdelse</b>	<b>4</b>			
Viceværtsløn m.v.....		145.044	145	145
Trapperengøring.....		85.200	107	85
Øvrig renholdelse.....		0	2	2
		<b>230.244</b>	<b>254</b>	<b>232</b>
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>	<b>5</b>			
VVS og blikkenslager.....		35.210		
Faldstammer .....		69.457		
Elektriker.....		26.387		
Maler, herunder asbestsanering.....		10.519		
Låseservice, inkl salg af nøgler/låse.....		4.142		
Udskiftning af alle låsecylindre.....		48.717		
Tømrer og snedker.....		1.634		
Varmeanlæg.....		15.535		
Vaskeriudgifter.....		12.296		
Gård, have og vej.....		340		
Nyanskaffelser, løvsamler m.v.....		4.373		
Undersøgelse for skimmelsvamp.....		6.500		
Budgetpost.....			225	225
		<b>235.110</b>	<b>225</b>	<b>225</b>

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2015/16

	Note	Realiseret 2015/16 i kr.	Budget 2015/16 i tkr. (ej revideret)	Budget 2016/17 i tkr. (ej revideret)
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>	<b>6</b>			
Udbedring af lysskakter m.v.....		101.363	0	0
		<b>101.363</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Foreningsomkostninger</b>	<b>7</b>			
Administrationshonorar.....		108.208	107	109
Administrationshonorar, tillægsydelse.....		2.845	5	3
Advokathonorar.....		0	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		18.000	18	19
Revisor, ved offentlige indberetninger.....		2.000	2	1
Varmeregnskabshonorar.....		18.317	18	19
Porto og PBS gebyrer m.v.....		4.567	6	5
Kontorartikler m.v.....		13.690	11	14
		<b>167.627</b>	<b>167</b>	<b>170</b>
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>	<b>8</b>			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		13.700	14	14
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		2.960	10	10
Valuarvurdering.....		23.125	12	24
It-anskaffelser.....		5.999	0	0
YouSee Kabel-tv.....		115.922	123	119
TDC Fibernet 100/100.....		67.663	66	89
Tab på debitorer.....		6.807	0	0
		<b>236.176</b>	<b>224</b>	<b>256</b>
<b>Finansielle indtægter</b>	<b>9</b>			
Renteindtægter bank.....		0	1	0
Renteindtægter GI.....		593	3	1
		<b>593</b>	<b>4</b>	<b>1</b>
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>10</b>			
Prioritetsrenter og bidrag.....		623.898	624	490
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		0	0	125
		<b>623.898</b>	<b>624</b>	<b>615</b>

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2015/16 i kr.	2014/15 i tkr.
<b>Ejendommen matr.nr. 1017 Utterslev</b>	<b>11</b>		
Kostpris pr. 1.7.2015.....		17.448.893	17.449
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2016.....		17.448.893	17.449
Opskrivninger pr. 1.7.2015.....		29.351.107	25.501
Årets opskrivning.....		10.600.000	3.850
Tilbageført opskrivning.....		0	0
<b>Opskrivninger pr. 30.6.2016.....</b>		<b>39.951.107</b>	<b>29.351</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2016.....</b>		<b>57.400.000</b>	<b>46.800</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. juni 2016 i henhold til vurdering af 9.8.2016 af Colliers International Danmark A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2015 udgør kr 26.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,68 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 1,68 pct til 1,93 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 7,4 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m<sup>2</sup> med kr. 2.175 til kr. 9.825.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovgivningen § 5, stk. 2. litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.



NOTER TIL BALANCEN

	Note	2015/16 i kr.	2014/15 i tkr.
<b>Inventar og driftsmateriel ( vaskeri )</b>	<b>12</b>		
Kostpris pr. 1.7.2015.....		377.913	378
Tilgang ( vaskeri ).....		0	
Afgang.....			
Kostpris pr. 30.6.2016.....		<b>377.913</b>	<b>378</b>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.7.2015.....		256.334	216
Årets afskrivning.....		40.526	41
Afgang af afskrivninger.....			
Akkumulerede afskrivninger pr. 30.6.2016.....		<b>296.860</b>	<b>256</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2016.....</b>		<b>81.053</b>	<b>122</b>
Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>13</b>		
Nordea, driftskonto.....		1.970.296	1.928
Kassebeholdninger.....		1.900	5
		<b>1.972.196</b>	<b>1.933</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>14</b>		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.7.2015.....	1.701.500	29.351.107	3.087.991
Årets opskrivning af ejendom.....		10.600.000	
Overført til andre reserver.....			-3.538.022
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			102.359
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v.....			-40.526
Overført restandel af årets resultat.....			-83.906
<b>Saldo pr. 30.6.2016.....</b>	<b>1.701.500</b>	<b>39.951.107</b>	<b>-472.104</b>

NOTER TIL BALANCEN

	Note		
<b>Andre reserver</b>	<b>15</b>		
		Reserve for at imødegå værdiforringelser	Reserve til vedligeholdelse af ejendom
Saldo pr. 1.7.2015.....		142.359	0
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen....			0
Overført fra "overført resultat".....		3.538.022	0
<b>Saldo pr. 30.6.2016.....</b>		<b>3.680.381</b>	<b>0</b>

**Prioritetsgæld:**

**16**

	Restgæld 1.7.2015	Kursværdi 1.7.2015	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2016	Kursværdi 30.6.2016
1. BRF 4% F10	11.215.200	11.911.063	0	530.308	11.215.200	11.473.575
2. BRF 3,5% kontant	2.292.990	2.388.324	102.359	93.590	2.190.631	2.276.759
	<u>13.508.190</u>	<u>14.299.387</u>	<u>102.359</u>	<u>623.898</u>	<u>13.405.831</u>	<u>13.750.334</u>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

**1. BRF 4% F10**

Rentetilpasningslån, hvor der betales en fast årlig rente på 4,1485 % frem til 1.1.2017, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til år 2017.

**2. BRF 3,5% kontant**

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 3,5305% frem til år 2032, hvor lånet er tilbagebetalt.

	Note	2015/16 i kr.	2014/15 i tkr.
<b>Varmeregnskab</b>	<b>17</b>		
Indbetalt a conto.....		287.519	291
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		185.490	211
		<b>102.029</b>	<b>81</b>

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2015/16 i kr.	2014/15 i tkr.
<b>Indvendig vedligeholdelse:</b>	<b>18</b>		
Saldo pr. 1.7.2015.....		83.373	115
Hensat året 2015/16.....		8.950	11
		92.323	125
Frasolgt i året 2015/16.....		0	-42
Anvendt i året 2015/16.....		-10.888	0
Saldo pr. 30.6.2016.....		<b>81.435</b>	<b>83</b>
<b>Øvrig gæld</b>	<b>19</b>		
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		18.000	18
Colliers, valuarvurdering.....		23.125	0
Lindes VVS.....		832	7
Frederiksen, EL.....		12.878	0
DONG, electricitet.....		6.003	0
Byens Service, ejendomsservice.....		7.100	7
Skyldig a-skat, feriepengeforpligtelse mv.....		17.472	18
Øvrige gældsposter.....		0	6
Opspart til jubilæumsfond, kan anvendes efter forslag.....		50.000	50
		<b>135.410</b>	<b>106</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>20</b>		
Af de samlede gældsforpligtelser er kr 13.191.025 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld			
<b>Eventualforpligtelser</b>	<b>21</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser:</b> Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 1.000.000, der er i behold hos administrator.			
<b>Hæftelsesforhold:</b> Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter ikke for gælden i kreditforeningen.			
<b>Afgivne garantier:</b> Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne			
<b>Ejendomsavancebeskatning:</b> I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af erhvervslejemål ikke vil ophøre med skattepligten. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.			

**NOTER TIL BALANCEN**

**Note**

**Nøgletal**

**22**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Frederiksbo anvendes m<sup>2</sup> som fordelingsnøgle. De arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer til det, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal fra foreningens stiftelse udgør følgende:

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal m<sup>2</sup></b>
Andelsboliger.....	55	3.403,00
Boliglejemål.....	4	203,40
Erhvervslejemål.....	2	322,40
	<b>61</b>	<b>3.928,80</b>

**Beregnete nøgletal for foreningen:**

	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup> andel</b>	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup> total</b>
Offentlig ejendomsvurdering.....	7.640	6.618
Valuarvurdering.....	16.867	14.610
Ejendommens anskaffelsessum pr m <sup>2</sup> .....	5.128	4.441
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	3.706	
Foreslået andelsværdi.....	12.000	
Reserver uden for andelsværdi.....	1.082	
	<b>Kr./ m<sup>2</sup></b>	
Boligafgift i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	561	
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	582	
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	505	

**Omkostninger m.v. i pct**

	<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger.....	14
Øvrige omkostninger.....	54
Finansielle poster, netto.....	27
Afdrag.....	4
	<b>100</b>
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	<b>87</b>

## NOTER TIL BALANCEN

	Note	2015/16 i kr.	2014/15 i tkr.
<b>Beregning af andelsværdi</b>	<b>23</b>		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 20:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		41.180.503	
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	13.405.831		
Prioritetsgæld, kursværdi	-13.750.334	-344.503	
		<u>40.836.000</u>	
<b>Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.6.2016</b>			
		<u>40.836.000</u>	
<b>Andelsværdi pr. m<sup>2</sup></b>	3.403	<b>12.000,00</b>	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 4.11.2015)			9.800,00

### Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m <sup>2</sup>	Opr. indskud	Værdi pr. andel
2	Frederikssundsvej 67, 1 tv.	42,2	21.100	506.400
3	Frederikssundsvej 67, 2. th.	52,8	26.400	633.600
4	Frederikssundsvej 67, 2. tv.	42,2	21.100	506.400
5	Frederikssundsvej 67, 3. th.	95,0	47.500	1.140.000
7	Frederikssundsvej 67, 4. th.	52,8	26.400	633.600
8	Frederikssundsvej 67, 4. tv.	42,2	21.100	506.400
9	Frederikssundsvej 69, st.	112,8	56.400	1.353.600
11	Frederikssundsvej 69, 1. th.	112,8	56.400	1.353.600
13	Frederikssundsvej 69, 2.	113,0	56.500	1.356.000
16	Frederikssundsvej 69, 3. tv.	54,7	27.350	656.400
17	Frederikssundsvej 69, 4. th.	58,1	29.050	697.200
20	Stærevej 2, 1. th.	64,3	32.150	771.600
21	Stærevej 2, 1. tv.	37,8	18.900	453.600
22	Stærevej 2, 2. th.	64,3	32.150	771.600
23	Stærevej 2, 2. tv.	37,8	18.900	453.600
24	Stærevej 2, 3. th.	64,3	32.150	771.600
25	Stærevej 2, 3. tv.	37,8	18.900	453.600
26	Stærevej 2, 4. th.	102,1	51.050	1.225.200

NOTER TIL BALANCEN

			Note	2015/16 i kr.
<b>Fordeling af andelsværdien på adresser:</b>				
Løbenr	Adresse	Antal m <sup>2</sup>	Opr. indskud	Værdi pr. andel
28	Stærevej 4, st. th.	55,3	27.650	663.600
29	Stærevej 4, st. tv.	53,6	26.800	643.200
31	Stærevej 4, 1	108,9	54.450	1.306.800
32	Stærevej 4, 2. th.	55,3	27.650	663.600
33	Stærevej 4, 2. tv.	53,6	26.800	643.200
34	Stærevej 4, 3. th.	55,3	27.650	663.600
35	Stærevej 4, 3. tv.	53,6	26.800	643.200
36	Stærevej 4, 4. th.	55,3	27.650	663.600
37	Stærevej 4, 4. tv.	53,6	26.800	643.200
38	Stærevej 6, st. th.	56,7	28.350	680.400
39	Stærevej 6, st. tv.	56,7	28.350	680.400
40	Stærevej 6, 1. th.	56,7	28.350	680.400
41	Stærevej 6, 1. tv.	56,7	28.350	680.400
42	Stærevej 6, 2.	113,4	56.700	1.360.800
44	Stærevej 6, 3. th.	56,7	28.350	680.400
45	Stærevej 6, 3. tv.	56,7	28.350	680.400
46	Stærevej 6, 4. th.	56,7	28.350	680.400
47	Stærevej 6, 4. tv.	56,7	28.350	680.400
48	Stærevej 8, st. th.	56,7	28.350	680.400
49	Stærevej 8, st. tv.	56,7	28.350	680.400
50	Stærevej 8, 1. th.	56,7	28.350	680.400
51	Stærevej 8, 1. tv.	56,7	28.350	680.400
52	Stærevej 8, 2. th.	56,7	28.350	680.400
53	Stærevej 8, 2. tv.	56,7	28.350	680.400
54	Stærevej 8, 3. th.	56,7	28.350	680.400
55	Stærevej 8, 3. tv.	56,7	28.350	680.400
56	Stærevej 8, 4. th.	56,7	28.350	680.400
57	Stærevej 8, 4. tv.	56,7	28.350	680.400
58	Stærevej 10, st.	72,3	36.150	867.600
59	Stærevej 10, 1. th.	56,7	28.350	680.400
60	Stærevej 10, 1. tv.	59,6	29.800	715.200
61	Stærevej 10, 2. th.	56,7	28.350	680.400
62	Stærevej 10, 2. tv.	59,6	29.800	715.200
63	Stærevej 10, 3. th.	56,7	28.350	680.400
64	Stærevej 10, 3. tv.	59,6	29.800	715.200
65	Stærevej 10, 4. th.	56,7	28.350	680.400
66	Stærevej 10, 4. tv.	59,6	29.800	715.200
		<b>3.403,0</b>	<b>1.701.500</b>	<b>40.836.000</b>

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.6.2016
Seneste regnskabsperiode	2015/16

### 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	Antal	BBR Areal, m <sup>2</sup>
B1 Andelsboliger.....	55	3.436
B2 Erhvervsandele.....		
B3 Boliglejemål.....	4	206
B4 Erhvervslejemål.....	2	315
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....	1	15
B6 <b>I alt</b>	<b>62</b>	<b>3.972</b>

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?		X		
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?		X		
C3 <i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>				

D1 Foreningens stiftelsesår.....	2002
D2 Ejendommens opførelsesår.....	1936

	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2 <i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		

Sæt kryds	Anskaffelse prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

	Gns kr pr m <sup>2</sup>	
	Kr	
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	57.400.000	14.451
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver.....	3.680.381	927
	%	
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi.....	6%	

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H	Opkrævet for juni 2016	Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup> pr år
H1	Boligafgift.....	588
H2	Erhvervslejeindtægter.....	47
H3	Boliglejeindtægter.....	36

J		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	21	21	-6

K1	Andelsværdi.....	Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup>
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	11.885
K3	<b>Teknisk andelsværdi.....</b>	<b>3.670</b>
		<b>15.555</b>

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år
M1	62	63	59
M2	0	0	26
M3	<b>62</b>	<b>63</b>	<b>85</b>

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	%
		74%

R	Årets afdrag pr andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år).....	Forrige år	Sidste år	I år
		34	171	30