

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

**ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2018 - 30.6.2019**

**17. regnskabsår**

<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger .....	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-6
Anvendt regnskabspraksis.....	7-10
Resultatopgørelse.....	11
Aktiver.....	12
Passiver.....	13
Noter til årsrapporten.....	14-19
Nøgletal og udvalgte informationer.....	20
Andelskroneberegning.....	21-22
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	23-24

**FORENINGSOPLYSNINGER**

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

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

**Suppleant:** Jeppe Løntoft Nybye  
Daniel Van Acker  
Henrik Gregersen  
Stefanie Schnor Olafsdottir

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

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

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2019

**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 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019.

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 5/9/2019

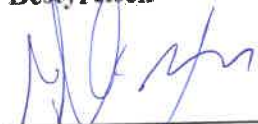
**Administrator**



Boligexperten Administration A/S  
Kim Mathiesen

København, den 5/9/2019

**Bestyrelsen**



Henrik P. Jørgensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Kåre Jakobsen



Bo Rahbæk

\_\_\_\_\_  
Ronni Nielsen

\_\_\_\_\_  
Lærke Holm

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Frederiksbo

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Frederiksbo for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019, 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019 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.

### **Fremhævelse af forhold vedrørende 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.

### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

### 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.

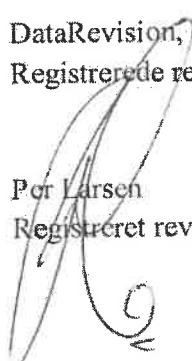
**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat**

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.

Frederiksberg, den 5/9/2019

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. 640. af 30. maj 2018, 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 aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.                      5-10 år

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til nominel 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 nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

**Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel 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 21 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 640, af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet 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 22. 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 2018 - 30. JUNI 2019

	Note	Realiseret 2018/19 i kr.	Budget 2018/19 i tkr. (ej revideret)	Budget 2019/20 i tkr. (ej revideret)
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift, opkræves ½ boligafgift i december.....		2.019.720	2.020	1.936
Lejeindtægter.....	1	280.617	276	280
<b>Indtægter i alt.....</b>		<b>2.300.337</b>	<b>2.295</b>	<b>2.215</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	267.331	271	271
Forbrugsafgifter.....	3	300.316	321	313
Renholdelse.....	4	264.516	250	230
Vedligeholdelse, løbende.....	5	181.212	300	300
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	225.250	250	250
Foreningsomkostninger.....	7	166.990	175	178
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	212.732	205	221
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	17	9.153	9	9
<b>Omkostninger i alt.....</b>		<b>1.627.500</b>	<b>1.780</b>	<b>1.773</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>		<b>672.837</b>	<b>515</b>	<b>443</b>
Finansielle indtægter.....		2.653	1	1
Finansielle omkostninger.....	9	350.707	350	746
<b>Finansielle poster, netto.....</b>		<b>348.054</b>	<b>349</b>	<b>745</b>
<b>Resultat før skat.....</b>		<b>324.783</b>	<b>166</b>	<b>-302</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>Årets resultat.....</b>		<b>324.783</b>	<b>166</b>	<b>-302</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	-250	-250
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		0	0	-500
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		328.522	329	356
Overført restandel af årets resultat.....		-3.739	87	92
<b>Disponeret i alt.....</b>		<b>324.783</b>	<b>166</b>	<b>-302</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2019**

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2018/19 i kr.</b>	<b>2017/18 i tkr.</b>
Ejendommen matr.nr. 1017 Utterslev.....	<b>10</b>	72.400.000	66.800
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 12.7.2019. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2018 udgør kr. 26.000.000			
Inventar og driftsmateriel.....	<b>11</b>	0	0
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>72.400.000</b>	<b>66.800</b>
Indestående Grundejernes Investeringsfond.....		571.988	530
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		35.351	10
Mellemregning igangværende salg.....		16.763	37
Udlæg andelshaver, afregnes ved salg.....		43.900	44
Mellemregning med administrator.....		7.765	9
Forudbetalte omkostninger.....		54.574	19
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>730.341</b>	<b>648</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>12</b>	<b>671.554</b>	<b>745</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>1.401.895</b>	<b>1.393</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>73.801.895</b>	<b>68.193</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2019**

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2018/19 i kr.</b>	<b>2017/18 i tkr.</b>
Andelsindskud.....		1.701.500	1.702
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		54.951.107	49.351
Overført resultat m.v.....		-5.169.791	-6.350
	<b>13</b>	<b>51.482.816</b>	<b>44.703</b>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		8.942.386	9.798
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		250.000	250
<b>Andre reserver.....</b>	<b>14</b>	<b>9.192.386</b>	<b>10.048</b>
<b>Egenkapital.....</b>		<b>60.675.202</b>	<b>54.750</b>
Prioritetsgæld.....	<b>15</b>	12.676.743	13.005
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		15.040	48
Varmeregnskab, igangværende.....	<b>16</b>	104.191	111
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	<b>17</b>	97.593	90
Øvrig gæld.....	<b>18</b>	174.242	129
Deposita.....		58.884	59
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>19</b>	<b>13.126.693</b>	<b>13.443</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>73.801.895</b>	<b>68.193</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	<b>20</b>		
<b>Nøgletal</b>	<b>21</b>		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	<b>22</b>		

**NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2018/19**

	Note	Realiseret 2018/19 i kr.	Budget 2018/19 i tkr. (ej revideret)	Budget 2019/20 i tkr. (ej revideret)
<b>Lejeindtægter</b>	<b>1</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		119.181	122	121
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		161.436	153	159
		<b>280.617</b>	<b>276</b>	<b>280</b>
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>	<b>2</b>			
Ejendomsskatter.....		190.910	191	191
Forsikringer.....		76.421	80	80
		<b>267.331</b>	<b>271</b>	<b>271</b>
<b>Forbrugsafgifter</b>	<b>3</b>			
Vandafgift.....		137.448	150	145
Renovation.....		116.502	120	118
El/gasforbrug fællesarealer.....		46.366	50	50
		<b>300.316</b>	<b>321</b>	<b>313</b>
<b>Renholdelse</b>	<b>4</b>			
Viceværtsløn m.v.....		123.858	130	130
Trapperengøring.....		89.068	90	90
Hovedengøring og polering af trapper.....		23.000	23	0
Vinduespolering.....		7.000	5	8
Øvrig renholdelse, rydning af loftsrum.....		21.590	2	2
		<b>264.516</b>	<b>250</b>	<b>230</b>
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>	<b>5</b>			
VVS og blikkenslager.....		12.833		
Udskifning af stigstreng og efterarbejder.....		47.195		
Elektriker.....		21.875		
Låseservice, inkl salg af nøgler.....		3.740		
Reparation af dørtelefonanlæg.....		34.379		
Tømrer og snedker.....		8.823		
Varmeanlæg.....		23.541		
Varmemålere.....		23.465		
Gård, have og vej.....		2.689		
Diverse materialer.....		2.672		
Budgetpost.....			300	300
		<b>181.212</b>	<b>300</b>	<b>300</b>

## NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2018/19

	Note	Realiseret 2018/19 i kr.	Budget 2018/19 i tkr. (ej revideret)	Budget 2019/20 i tkr. (ej revideret)
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>	<b>6</b>			
Maler - renovering af opgange mv.....		225.250	250	0
Budgetpost.....			0	250
		<b>225.250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>
<b>Foreningsomkostninger</b>	<b>7</b>			
Administrationshonorar.....		114.558	114	116
Administrationshonorar, tillægsydelse.....		2.845	3	3
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		20.500	20	21
Revisor, ved offentlige indberetninger.....		1.000	1	1
Varmeregnskabshonorar.....		19.822	20	20
Porto og PBS gebyrer m.v.....		5.910	7	7
Kontorartikler m.v.....		2.355	10	10
		<b>166.990</b>	<b>175</b>	<b>178</b>
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>	<b>8</b>			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		13.700	14	14
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		3.620	5	5
Valuarvurdering.....		22.688	14	23
YouSec Kabel-tv - grundpakke.....		135.839	135	142
Nianet - internet 1 Gbps.....		36.885	37	38
		<b>212.732</b>	<b>205</b>	<b>221</b>
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>9</b>			
Prioritetsrenter og bidrag.....		350.707	350	246
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		0	0	500
		<b>350.707</b>	<b>350</b>	<b>746</b>



**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2018/19 i kr.	2017/18 i tkr.
<b>Ejendommen matr.nr. 1017 Utterslev</b>	<b>10</b>		
Kostpris pr. 1.7.2018.....		17.448.893	17.449
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2019.....		17.448.893	17.449
Opskrivninger pr. 1.7.2018.....		49.351.107	46.751
Årets opskrivning.....		5.600.000	2.600
Tilbageført opskrivning.....		0	0
<b>Opskrivninger pr. 30.6.2019.....</b>		<b>54.951.107</b>	<b>49.351</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2019.....</b>		<b>72.400.000</b>	<b>66.800</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. juni 2019 i henhold til vurdering af 12.7.2019 af Colliers International Danmark A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2018 udgør kr 26.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,00 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast, beregnet efter DCF-modellen. 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 4,00 pct til 4,50 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 8 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m<sup>2</sup> med kr. 2.351 til kr. 12.649.

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	2018/19 i kr.	2017/18 i tkr.
<b>Inventar og driftsmateriel ( vaskeri )</b>	<b>11</b>		
Kostpris pr. 1.7.2018.....		337.386	378
Tilgang ( vaskeri ).....		0	
Afgang.....			
Kostpris pr. 30.6.2019.....		<b>337.386</b>	<b>378</b>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.7.2018.....		337.386	337
Årets afskrivning.....		0	41
Afgang af afskrivninger.....			
Akkumulerede afskrivninger pr. 30.6.2019.....		<b>337.386</b>	<b>378</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2019.....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>12</b>		
Nordea, driftskonto.....		668.332	743
Kassebeholdninger.....		3.222	3
		<b>671.554</b>	<b>745</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>13</b>		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.7.2018.....	1.701.500	49.351.107	-6.349.789
Årets opskrivning af ejendom.....		5.600.000	
Overført til andre reserver.....			855.215
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			328.522
Overført restandel af årets resultat.....			-3.739
<b>Saldo pr. 30.6.2019.....</b>	<b>1.701.500</b>	<b>54.951.107</b>	<b>-5.169.791</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note		
<b>Andre reserver</b>	<b>14</b>		
		Reserve for at imødegå værdiforri- ngelser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.7.2018.....		9.797.601	250.000
Overført fra "overført resultat".....		-855.215	0
<b>Saldo pr. 30.6.2019.....</b>		<b>8.942.386</b>	<b>250.000</b>

**Prioritetsgæld:**

**15**

	Restgæld 1.7.2018	Kursværdi 1.7.2018	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2019	Kursværdi 30.6.2019
1. BRF 2,3% kontant	13.005.265	13.469.082	328.522	350.707	12.676.743	13.114.559
	13.005.265	13.469.082	328.522	350.707	12.676.743	13.114.559

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

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

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 2,2723%. Lånet er omlagt med fastkursaftale pr 1/10/2019 til et nyt 30 årigt kontantlån, med en fast årlig rente på 1,23552%

	Note	2018/19 i kr.	2017/18 i tkr.
<b>Varmeregnskab</b>	<b>16</b>		
Indbetalt a conto.....		298.470	296
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		194.279	185
		<b>104.191</b>	<b>111</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2018/19 i kr.	2017/18 i tkr.
<b>Indvendig vedligeholdelse:</b>	<b>17</b>		
Saldo pr. 1.7.2018.....		89.942	90
Hensat året 2018/19.....		9.153	9
		99.095	99
Frasolgt i året 2018/19.....		0	0
Anvendt i året 2018/19.....		-1.502	-9
<b>Saldo pr. 30.6.2019.....</b>		<b>97.593</b>	<b>90</b>
<b>Øvrig gæld</b>	<b>18</b>		
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		20.500	20
Colliers, valuarvurdering.....		23.125	12
Dan Wiche Malerfirma A/S.....		45.050	0
Frederiksen, EL.....		657	3
Ørsted A/S, elektricitet.....		5.000	6
Byens Service, ejendomsservice.....		7.531	7
Skyldig a-skat, feriepengeforpligtelse mv.....		19.879	21
Øvrige gældsposter.....		2.500	10
Opspartet til jubilæumsfond, kan anvendes efter forslag.....		50.000	50
		<b>174.242</b>	<b>129</b>

**Gældsforpligtelser**

19

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 12.321.081 langfristede gældsforpligtelser.  
 Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

**Eventualforpligtelser**

20

Sikkerhedsstillelser:

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 1.000.000, der er i eget behold.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for gælden i kreditforeningen.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

Ejendomsavancebeskatning:

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**

**21**

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.....	54	3.403,00
Boliglejemål.....	4	203,40
Erhvervslejemål.....	2	322,40
	<b>60</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.....	21.275	18.428
Ejendommens anskaffelsessum pr m <sup>2</sup> .....	5.128	4.441
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	3.445	
Foreslået andelsværdi.....	15.000	
Reserver uden for andelsværdi.....	2.701	

	<b>Kr./ m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	594
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	586
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	501

**Omkostninger m.v. i pct**

	<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger.....	18
Øvrige omkostninger.....	53
Finansielle poster, netto.....	15
Afdrag.....	14
	<b>100</b>
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	<b>88</b>

## NOTER TIL BALANCEN

	Note	2018/19 i kr.	2017/18 i tkr.
<b>Beregning af andelsværdi</b>	<b>22</b>		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 20:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		51.482.816	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	12.676.743		
Prioritetsgæld, kursværdi	-13.114.559	-437.816	
		<u>51.045.000</u>	
<b>Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.6.2019</b>			
		<u>51.045.000</u>	
<b>Andelsværdi pr. m<sup>2</sup></b>	3.403	<b>15.000,00</b>	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 7.11.2018)			13.000,00

### 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	633.000
3	Frederikssundsvej 67, 2. th.	52,8	26.400	792.000
4	Frederikssundsvej 67, 2. tv.	42,2	21.100	633.000
5	Frederikssundsvej 67, 3. th.	95,0	47.500	1.425.000
7	Frederikssundsvej 67, 4. th.	52,8	26.400	792.000
8	Frederikssundsvej 67, 4. tv.	42,2	21.100	633.000
9	Frederikssundsvej 69, st.	112,8	56.400	1.692.000
11	Frederikssundsvej 69, 1. th.	112,8	56.400	1.692.000
13	Frederikssundsvej 69, 2.	113,0	56.500	1.695.000
16	Frederikssundsvej 69, 3. tv.	54,7	27.350	820.500
17	Frederikssundsvej 69, 4. th.	58,1	29.050	871.500
20	Stærevej 2, 1. th.	64,3	32.150	964.500
21	Stærevej 2, 1. tv.	37,8	18.900	567.000
22	Stærevej 2, 2. th.	64,3	32.150	964.500
23	Stærevej 2, 2. tv.	37,8	18.900	567.000
24	Stærevej 2, 3. th.	64,3	32.150	964.500
25	Stærevej 2, 3. tv.	37,8	18.900	567.000
26	Stærevej 2, 4. th.	102,1	51.050	1.531.500

**NOTER TIL BALANCEN**

			Note	2018/19 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.	108,9	54.450	1.633.500
31	Stærevej 4, 1	108,9	54.450	1.633.500
32	Stærevej 4, 2. th.	55,3	27.650	829.500
33	Stærevej 4, 2. tv.	53,6	26.800	804.000
34	Stærevej 4, 3. th.	55,3	27.650	829.500
35	Stærevej 4, 3. tv.	53,6	26.800	804.000
36	Stærevej 4, 4. th.	55,3	27.650	829.500
37	Stærevej 4, 4. tv.	53,6	26.800	804.000
38	Stærevej 6, st. th.	56,7	28.350	850.500
39	Stærevej 6, st. tv.	56,7	28.350	850.500
40	Stærevej 6, 1. th.	56,7	28.350	850.500
41	Stærevej 6, 1. tv.	56,7	28.350	850.500
42	Stærevej 6, 2.	113,4	56.700	1.701.000
44	Stærevej 6, 3. th.	56,7	28.350	850.500
45	Stærevej 6, 3. tv.	56,7	28.350	850.500
46	Stærevej 6, 4. th.	56,7	28.350	850.500
47	Stærevej 6, 4. tv.	56,7	28.350	850.500
48	Stærevej 8, st. th.	56,7	28.350	850.500
49	Stærevej 8, st. tv.	56,7	28.350	850.500
50	Stærevej 8, 1. th.	56,7	28.350	850.500
51	Stærevej 8, 1. tv.	56,7	28.350	850.500
52	Stærevej 8, 2. th.	56,7	28.350	850.500
53	Stærevej 8, 2. tv.	56,7	28.350	850.500
54	Stærevej 8, 3. th.	56,7	28.350	850.500
55	Stærevej 8, 3. tv.	56,7	28.350	850.500
56	Stærevej 8, 4. th.	56,7	28.350	850.500
57	Stærevej 8, 4. tv.	56,7	28.350	850.500
58	Stærevej 10, st.	72,3	36.150	1.084.500
59	Stærevej 10, 1. th.	56,7	28.350	850.500
60	Stærevej 10, 1. tv.	59,6	29.800	894.000
61	Stærevej 10, 2. th.	56,7	28.350	850.500
62	Stærevej 10, 2. tv.	59,6	29.800	894.000
63	Stærevej 10, 3. th.	56,7	28.350	850.500
64	Stærevej 10, 3. tv.	59,6	29.800	894.000
65	Stærevej 10, 4. th.	56,7	28.350	850.500
66	Stærevej 10, 4. tv.	59,6	29.800	894.000
		<b>3.403,0</b>	<b>1.701.500</b>	<b>51.045.000</b>

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.6.2019
Seneste regnskabsperiode	2018/19

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	Antal	BBR Areal, m <sup>2</sup>
B1 Andelsboliger.....	54	3.436
B2 Erhvervsandele.....		
B3 Boliglejemaal.....	4	206
B4 Erhvervslejemaal.....	2	315
B5 Øvrige lejemaal, kældre, garager m.v.....	1	15
B6 <b>I alt</b>	<b>61</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	

	Kr	Gns kr pr m <sup>2</sup>
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	72.400.000	18.228
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver.....	9.192.386	2.314
	%	
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi.....	13%	



## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H	Opkrævet for juni 2019	Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup> pr år
H1	Boligafgift.....	588
H2	Erhvervslejeindtægter.....	46
H3	Boliglejeindtægter.....	35

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	25	117	95

	Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi.....	14.856
K2	Gæld + omsætningsaktiver.....	3.412
K3	<b>Teknisk andelsværdi.....</b>	<b>18.268</b>

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse, løbende ( gns. kr pr m <sup>2</sup> ).....	66	79	46
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering ( gns. kr pr m <sup>2</sup> )	20	0	57
M3	<b>Vedligeholdelse, i alt ( gns. kr pr m<sup>2</sup> ).....</b>	<b>86</b>	<b>79</b>	<b>102</b>

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

	%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	82%

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag pr andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år).....	62	93	96