

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2019 - 30.6.2020

18. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
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
www.frederiksbo.net

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

Suppleant: Katrine Buhl Jeppesen
Christoffer Brun

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2020

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 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020.

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 16/9/2020

Administrator

Boligexperten Administration A/S
Kim Mathiesen

København, den 16/9/2020

Bestyrelsen

Henrik P. Jørgensen
Formand

Bo Rahbæk

Ronni Nielsen

Lærke Holm

Jeppe Nybye

Kåre Jakobsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Frederiksbo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Frederiksbo for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 – 30. juni 2020 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:

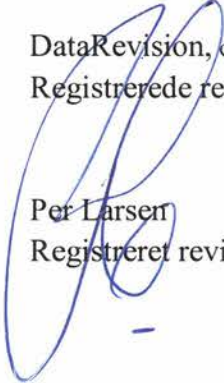
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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 revisionshandlingerne, 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 16/9/2020

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. 300 af 26. marts 2019, 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 fremførelse, 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse 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. 300 af 26. marts 2019 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 2019 - 30. JUNI 2020

	Note	Realiseret 2019/20 i kr.	Budget 2019/20 i tkr. (ej revideret)	Budget 2020/21 i tkr. (ej revideret)
Indtægter				
Boligafgift, opkræves ½ boligafgift i december.....		1.935.565	1.936	1.936
Lejeindtægter.....	1	280.535	280	281
Øvrige indtægter.....		9.139	0	0
Indtægter i alt.....		2.225.239	2.215	2.217
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	276.394	271	281
Forbrugsafgifter.....	3	310.058	313	330
Renholdelse.....	4	238.361	230	246
Vedligeholdelse, løbende.....	5	223.874	300	300
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	178.320	250	250
Foreningsomkostninger.....	7	171.272	178	177
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	204.912	221	223
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	17	9.153	9	9
Omkostninger i alt.....		1.612.344	1.773	1.817
Resultat før finansielle poster.....		612.895	443	400
Finansielle indtægter.....		2.859	1	3
Finansielle omkostninger.....	9	735.484	746	212
Finansielle poster, netto.....		732.625	745	209
Resultat før skat.....		-119.730	-302	191
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		-119.730	-302	191
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."..		0	-250	-250
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		-485.003	-500	0
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		355.441	356	365
Overført restandel af årets resultat.....		9.832	92	75
Disponeret i alt.....		-119.730	-302	191

BALANCE PR. 30. JUNI 2020

Aktiver	Note	2019/20 i kr.	2018/19 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1017 Utterslev..... Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 25.5.2020. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2019 udgør kr. 26.000.000	10	74.300.000	72.400
Inventar og driftsmateriel.....	11	0	0
Anlægsaktiver.....		74.300.000	72.400
Indestående Grundejernes Investeringsfond.....		615.070	572
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	35
Mellemregning igangværende salg.....		19.388	17
Udlæg andelshaver, afregnes ved salg.....		0	44
Mellemregning med administrator.....		7.000	8
Forudbetalte omkostninger.....		53.846	55
Tilgodehavender.....		695.304	730
Likvide beholdninger.....	12	724.381	672
Omsætningsaktiver.....		1.419.685	1.402
Aktiver.....		75.719.685	73.802

BALANCE PR. 30. JUNI 2020

Passiver	Note	2019/20 i kr.	2018/19 i tkr.
Andelsindskud.....		1.701.500	1.702
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		56.851.107	54.951
Overført resultat m.v.....		-5.453.574	-5.170
	13	53.099.033	51.483
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		9.106.437	8.942
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		250.000	250
Andre reserver.....	14	9.356.437	9.192
Egenkapital.....		62.455.470	60.675
Prioritetsgæld.....	15	12.792.859	12.677
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		23.813	15
Varmeregnskab, igangværende.....	16	120.294	104
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	17	106.746	98
Øvrig gæld.....	18	124.271	174
Forudbetalt boligafgift og leje.....		37.306	0
Deposita.....		58.926	59
Gældsforpligtelser.....	19	13.264.215	13.127
Passiver.....		75.719.685	73.802
Eventualforpligtelser	20		
Nøgletal	21		
Beregning af andelsværdi	22		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2019/20

	Note	Realiseret 2019/20 i kr.	Budget 2019/20 i tkr. (ej revideret)	Budget 2020/21 i tkr. (ej revideret)
Lejeindtægter	1			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		120.783	121	121
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		159.752	159	160
		280.535	280	281
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter.....		190.910	191	191
Forsikringer.....		85.484	80	90
		276.394	271	281
Forbrugsafgifter	3			
Vandafgift.....		143.087	145	150
Renovation.....		122.116	118	130
El/gasforbrug fællesarealer.....		44.855	50	50
		310.058	313	330
Renholdelse	4			
Viceværtsløn m.v.....		121.113	130	125
Trapperengøring.....		91.733	90	100
Vinduespolering.....		7.000	8	8
Graffiti serviceabonnement.....		18.515	0	13
Øvrig renholdelse.....		0	2	0
		238.361	230	246
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		44.138		
Rensning af faldstammer.....		50.894		
Elektriker.....		24.604		
Maler.....		5.513		
Murer.....		27.556		
Låseservice, inkl salg af nøgler.....		16.819		
Tømrer og snedker, dørpumper.....		12.446		
Varmeanlæg.....		23.126		
Vaskeriudgifter inkl serviceabonnement.....		11.326		
Gård, have og vej.....		6.355		
Selvrisiko ved forsikrings sag.....		1.097		
Budgetpost.....			300	300
		223.874	300	300

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2019/20

	Note	Realiseret 2019/20 i kr.	Budget 2019/20 i tkr. (ej revideret)	Budget 2020/21 i tkr. (ej revideret)
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Nyt gårdmiljø, anlægsgartner og elektriker.....		178.320		
Budgetpost.....			250	250
		178.320	250	250
Foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		117.198	116	119
Administrationshonorar, tillægsydelse.....		2.845	3	3
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		20.500	21	21
Revisor, ved offentlige indberetninger.....		1.000	1	1
Varmeregnskabshonorar.....		19.014	20	20
Porto og PBS gebyrer m.v.....		10.715	17	13
		171.272	178	177
Øvrige foreningsomkostninger	8			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		13.700	14	16
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		2.768	5	5
Valuarvurdering.....		11.563	23	23
YouSee Kabel-tv - grundpakke - opsagt.....		139.151	142	142
Nianet - internet 1 Gbps.....		37.730	38	38
		204.912	221	223
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag.....		246.002	246	207
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		485.003	500	0
Renteudgifter driftskonto, negative renter.....		4.479	0	5
		735.484	746	212

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2019/20 i kr.	2018/19 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 1017 Utterslev	10		
Kostpris pr. 1.7.2019.....		17.448.893	17.449
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2020.....		17.448.893	17.449
Opskrivninger pr. 1.7.2019.....		54.951.107	49.351
Årets opskrivning.....		1.900.000	5.600
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 30.6.2020.....		56.851.107	54.951
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2020.....		74.300.000	72.400

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. juni 2020 i henhold til vurdering af 25.5.2020 af Colliers International Danmark A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2019 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 8,3 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m² med kr. 2.440 til kr. 13.060.

Andelsboligforeningers ejendomsværdi kan opgøres på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter § 5 stk. 2, litra b (valuarvurdering) eller litra c (offentlig vurdering), fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2019/20 i kr.	2018/19 i tkr.
Inventar og driftsmateriel (vaskeri)	11		
Kostpris pr. 1.7.2019.....		337.386	337
Tilgang (vaskeri).....		0	
Afgang.....			
Kostpris pr. 30.6.2020.....		337.386	337
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.7.2019.....		337.386	337
Årets afskrivning.....		0	
Afgang af afskrivninger.....			
Akkumulerede afskrivninger pr. 30.6.2020.....		337.386	337
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2020.....		0	0
Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år
Likvide beholdninger	12		
Nordea, driftskonto.....		717.370	668
Kassebeholdninger.....		7.011	3
		724.381	672
Egenkapital	13		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.7.2019.....	1.701.500	54.951.107	-5.169.793
Årets opskrivning af ejendom.....		1.900.000	
Overført til andre reserver.....			-164.051
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....			-485.003
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			355.441
Overført restandel af årets resultat.....			9.832
Saldo pr. 30.6.2020.....	1.701.500	56.851.107	-5.453.574

NOTER TIL BALANCEN

	Note		
Andre reserver	14		
		Reserve for at imødegå værdiforringelser	Reserve til vedligeholdelse af ejendom
Saldo pr. 1.7.2019.....		8.942.386	250.000
Overført fra "overført resultat".....		164.051	0
Saldo pr. 30.6.2020.....		9.106.437	250.000

Prioritetsgæld:

15

	Restgæld 1.7.2019	Kursværdi 1.7.2019	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2020	Kursværdi 30.6.2020
1. JK 2,3% kontant	12.676.743	13.114.559	83.300	86.275		
2. JK 1,2% kontant			272.141	159.727	12.792.859	13.145.392
	<u>12.676.743</u>	<u>13.114.559</u>	<u>355.441</u>	<u>246.002</u>	<u>12.792.859</u>	<u>13.145.392</u>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld hos Jyske Realkredit:

1. JK 2,3% kontant

Lånet er omlagt pr. 30.9.2019 til lån nr. 2

2. JK 1,2% kontant

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 1,2355% frem til år 2049, hvor lånet er tilbagebetalt.

	Note	2019/20 i kr.	2018/19 i tkr.
Varmeregnskab	16		
Indbetalt a conto.....		309.491	298
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærke.....		189.197	194
		120.294	104

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2019/20 i kr.	2018/19 i tkr.
Indvendig vedligeholdelse:	17		
Saldo pr. 1.7.2019.....		97.593	90
Hensat året 2019/20.....		9.153	9
		106.746	99
Frasolgt i året 2019/20.....		0	0
Anvendt i året 2019/20.....		0	-2
Saldo pr. 30.6.2020.....		106.746	98
Øvrig gæld	18		
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		20.500	21
Colliers International Danmark A/S, valuar.....		11.563	23
Dan Wiche Malerfirma A/S.....		0	45
Ørsted A/S, elektricitet.....		4.315	5
Byens Service, ejendomsservice.....		7.758	8
Skyldig a-skat, feriepengeforpligtelse mv.....		26.628	20
Øvrige gældsposter.....		3.507	3
Opsparet til jubilæumsfond, kan anvendes efter forslag.....		50.000	50
		124.271	174

Gældsforpligtelser

19

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 12.427.381 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 m² 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:

Boligtype	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	52	3.403,00
Boliglejemål.....	4	203,40
Erhvervslejemål.....	2	322,40
	58	3.928,80

Beregnete nøgletal for foreningen:

Kr. pr. m² andel Kr. pr. m² total

Offentlig ejendomsvurdering.....	7.640	6.618
Valuarvurdering.....	21.834	18.912
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	5.128	4.441
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	3.481	
Foreslået andelsværdi.....	15.500	
Reserver uden for andelsværdi.....	2.749	

Kr./ m²

Boligafgift i gennemsnit pr m ²	569
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	594
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m ²	496

Omkostninger m.v. i pct

I pct.

Vedligeholdelsesomkostninger.....	15
Øvrige omkostninger.....	45
Finansielle poster, netto.....	27
Afdrag.....	13
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	87

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2019/20 i kr.	2018/19 i tkr.
Beregning af andelsværdi	22		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 20:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		53.099.033	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	12.792.859		
Prioritetsgæld, kursværdi	-13.145.392	-352.533	
		<u>52.746.500</u>	
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30.6.2020			
		<u>52.746.500</u>	
Andelsværdi pr. m²	3.403	15.500,00	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 6.11.2019)			15.000,00

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
2	Frederikssundsvej 67, 1 tv.	42,2	21.100	654.100
3	Frederikssundsvej 67, 2. th.	52,8	26.400	818.400
4	Frederikssundsvej 67, 2. tv.	42,2	21.100	654.100
5	Frederikssundsvej 67, 3. th.	95,0	47.500	1.472.500
7	Frederikssundsvej 67, 4. th.	52,8	26.400	818.400
8	Frederikssundsvej 67, 4. tv.	42,2	21.100	654.100
9	Frederikssundsvej 69, st.	112,8	56.400	1.748.400
11	Frederikssundsvej 69, 1. th.	112,8	56.400	1.748.400
13	Frederikssundsvej 69, 2.	113,0	56.500	1.751.500
16	Frederikssundsvej 69, 3. tv.	54,7	27.350	847.850
17	Frederikssundsvej 69, 4. th.	58,1	29.050	900.550
20	Stærevej 2, 1. th.	64,3	32.150	996.650
21	Stærevej 2, 1. tv.	37,8	18.900	585.900
22	Stærevej 2, 2.	102,1	51.050	1.582.550
24	Stærevej 2, 3. th.	102,1	51.050	1.582.550
26	Stærevej 2, 4. th.	102,1	51.050	1.582.550

NOTER TIL BALANCEN

			2019/20
		Note	i kr.
Fordeling af andelsværdien på adresser:			
Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. Værdi pr. indskud andel
28	Stærevej 4, st.	108,9	54.450 1.687.950
31	Stærevej 4, 1	108,9	54.450 1.687.950
32	Stærevej 4, 2. th.	55,3	27.650 857.150
33	Stærevej 4, 2. tv.	53,6	26.800 830.800
34	Stærevej 4, 3. th.	55,3	27.650 857.150
35	Stærevej 4, 3. tv.	53,6	26.800 830.800
36	Stærevej 4, 4. th.	55,3	27.650 857.150
37	Stærevej 4, 4. tv.	53,6	26.800 830.800
38	Stærevej 6, st. th.	56,7	28.350 878.850
39	Stærevej 6, st. tv.	56,7	28.350 878.850
40	Stærevej 6, 1. th.	56,7	28.350 878.850
41	Stærevej 6, 1. tv.	56,7	28.350 878.850
42	Stærevej 6, 2.	113,4	56.700 1.757.700
44	Stærevej 6, 3. th.	56,7	28.350 878.850
45	Stærevej 6, 3. tv.	56,7	28.350 878.850
46	Stærevej 6, 4. th.	56,7	28.350 878.850
47	Stærevej 6, 4. tv.	56,7	28.350 878.850
48	Stærevej 8, st. th.	56,7	28.350 878.850
49	Stærevej 8, st. tv.	56,7	28.350 878.850
50	Stærevej 8, 1. th.	56,7	28.350 878.850
51	Stærevej 8, 1. tv.	56,7	28.350 878.850
52	Stærevej 8, 2. th.	56,7	28.350 878.850
53	Stærevej 8, 2. tv.	56,7	28.350 878.850
54	Stærevej 8, 3. th.	56,7	28.350 878.850
55	Stærevej 8, 3. tv.	56,7	28.350 878.850
56	Stærevej 8, 4. th.	56,7	28.350 878.850
57	Stærevej 8, 4. tv.	56,7	28.350 878.850
58	Stærevej 10, st.	72,3	36.150 1.120.650
59	Stærevej 10, 1. th.	56,7	28.350 878.850
60	Stærevej 10, 1. tv.	59,6	29.800 923.800
61	Stærevej 10, 2. th.	56,7	28.350 878.850
62	Stærevej 10, 2. tv.	59,6	29.800 923.800
63	Stærevej 10, 3. th.	56,7	28.350 878.850
64	Stærevej 10, 3. tv.	59,6	29.800 923.800
65	Stærevej 10, 4. th.	56,7	28.350 878.850
66	Stærevej 10, 4. tv.	59,6	29.800 923.800
		3.403,0	1.701.500 52.746.500

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.6.2020
Seneste regnskabsperiode	2019/20

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger.....	52	3.436
B2	Erhvervsandele.....		
B3	Boliglejemål.....	4	206
B4	Erhvervslejemål.....	2	315
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....	1	15
B6	I alt	59	3.972

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?		X		
C2	Hvilket fordelingsstal 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 ?	
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 ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	74.300.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	9.356.437
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		Gns. kr pr andels-m ² pr år
H1	Boligafgift.....	588
H2	Erhvervslejeindtægter.....	47
H3	Boliglejeindtægter.....	35

J		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m ² (sidste 3 år)	117	95	-35

K1		Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....	15.351
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	3.447
K3	Teknisk andelsværdi.....	18.798

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år
M1	79	46	56
M2	0	57	45
M3	79	102	101

4. FINANSIELLE FORHOLD

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

R		Forrige år	Sidste år	I år
	Årets afdrag pr andels-m ² (sidste 3 år).....	93	96	103

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Kim Mathiesen

Som Administrator NEM ID
RID: 95775295
Tidspunkt for underskrift: 20-11-2020 kl.: 12:47:40
Underskrevet med NemID

Jeppe Løntoft Nybye

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-395356992439
Tidspunkt for underskrift: 23-11-2020 kl.: 10:07:52
Underskrevet med NemID

Ronni Szumlanski Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Frederiksbo (154)
PID: 9208-2002-2-583661771703
Tidspunkt for underskrift: 20-11-2020 kl.: 13:07:42
Underskrevet med NemID

Lærke Rebekka Holm

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Frederiksbo (154)
PID: 9208-2002-2-698415075187
Tidspunkt for underskrift: 24-11-2020 kl.: 13:28:46
Underskrevet med NemID

Henrik Philip Jørgensen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
På vegne af A/B Frederiksbo (154)
PID: 9208-2002-2-477730168384
Tidspunkt for underskrift: 20-11-2020 kl.: 12:37:58
Underskrevet med NemID

Bo Rahbæk

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Frederiksbo (154)
PID: 9208-2002-2-669222485885
Tidspunkt for underskrift: 20-11-2020 kl.: 14:22:56
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 3250412akgg241056644