

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

**ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2020 - 30.6.2021**

**19. 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.....	14-20
Nøgletal og udvalgte informationer.....	21
Andelskroneberegning.....	22-24
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	25-26

**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  
Christoffer Brun

**Suppleant:** 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 / 2021**

**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 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021.

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 14/10/2021

### Administrator

---

Boligexperten Administration A/S  
Kim Mathiesen

København, den 14/10/2021

### Bestyrelsen

---

Henrik P. Jørgensen  
Formand

---

Bo Rahbæk

---

Ronni Nielsen

---

Lærke Holm

---

Christoffer Brun

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Frederiksbo

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Frederiksbo for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021 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, udfører 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.

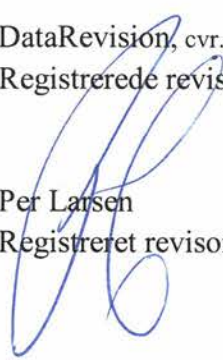
**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat**

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 14/10/2021

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 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. 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 2020 - 30. JUNI 2021

	Note	Realiseret 2020/21 i kr.	Budget 2020/21 i tkr. (ej revideret)	Budget 2021/22 i tkr. (ej revideret)
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift, opkræves ½ boligafgift i december.....		1.935.566	1.936	1.936
Lejeindtægter.....	1	283.411	281	283
Øvrige indtægter.....		1.806	0	0
<b>Indtægter i alt.....</b>		<b>2.220.783</b>	<b>2.217</b>	<b>2.219</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	275.243	281	281
Forbrugsafgifter.....	3	359.266	330	360
Renholdelse.....	4	257.250	246	200
Vedligeholdelse, løbende.....	5	352.440	300	325
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	57.325	250	250
Foreningsomkostninger.....	7	170.680	177	175
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	204.663	223	122
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	17	9.255	9	9
<b>Omkostninger i alt.....</b>		<b>1.686.122</b>	<b>1.817</b>	<b>1.721</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>		<b>534.661</b>	<b>400</b>	<b>497</b>
Finansielle indtægter.....		3.083	3	2
Finansielle omkostninger.....	9	214.709	212	216
<b>Finansielle poster, netto.....</b>		<b>211.626</b>	<b>209</b>	<b>214</b>
<b>Resultat før skat.....</b>		<b>323.035</b>	<b>191</b>	<b>283</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>Årets resultat.....</b>		<b>323.035</b>	<b>191</b>	<b>283</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."..		0	-250	-250
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		365.478	365	370
Overført restandel af årets resultat.....		-42.443	75	163
<b>Disponeret i alt.....</b>		<b>323.035</b>	<b>191</b>	<b>283</b>



**BALANCE PR. 30. JUNI 2021**

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2020/21 i kr.</b>	<b>2019/20 i tkr.</b>
Ejendommen matr.nr. 1017 Utterslev.....	<b>10</b>	85.100.000	74.300
Dagsværdi iht. valuarvurdering af den 14.7.2021. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2020 udgør kr. 26.000.000			
Inventar og driftsmateriel.....	<b>11</b>	0	0
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>85.100.000</b>	<b>74.300</b>
Indestående Grundejernes Investeringsfond.....		657.115	615
Mellemregning igangværende salg.....		38.521	19
Mellemregning med administrator.....		6.000	7
Forudbetalte omkostninger.....		57.676	54
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>759.312</b>	<b>695</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>12</b>	<b>602.868</b>	<b>724</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>1.362.180</b>	<b>1.420</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>86.462.180</b>	<b>75.720</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2021**

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2020/21 i kr.</b>	<b>2019/20 i tkr.</b>
Andelsindskud.....		1.701.500	1.702
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		67.651.107	56.851
Overført resultat m.v.....		-5.854.435	-5.454
	<b>13</b>	<b>63.498.172</b>	<b>53.099</b>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		9.830.335	9.106
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		250.000	250
<b>Andre reserver.....</b>	<b>14</b>	<b>10.080.335</b>	<b>9.356</b>
<b>Egenkapital.....</b>		<b>73.578.507</b>	<b>62.455</b>
Prioritetsgæld.....	<b>15</b>	12.427.381	12.793
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		2.000	24
Varmeregnskab, igangværende.....	<b>16</b>	126.822	120
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	<b>17</b>	114.381	107
Øvrig gæld.....	<b>18</b>	128.896	124
Forudbetalt boligafgift og leje.....		25.168	37
Deposita.....		59.025	59
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>19</b>	<b>12.883.673</b>	<b>13.264</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>86.462.180</b>	<b>75.720</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 2020/21

	Note	Realiseret 2020/21 i kr.	Budget 2020/21 i tkr. (ej revideret)	Budget 2021/22 i tkr. (ej revideret)
<b>Lejeindtægter</b>	<b>1</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		122.157	121	122
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		161.254	160	161
		<b>283.411</b>	<b>281</b>	<b>283</b>
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>	<b>2</b>			
Ejendomsskatter.....		190.910	191	191
Forsikringer.....		84.333	90	90
		<b>275.243</b>	<b>281</b>	<b>281</b>
<b>Forbrugsafgifter</b>	<b>3</b>			
Vandafgift.....		182.546	150	175
Renovation.....		130.053	130	135
El/gasforbrug fællesarealer.....		46.667	50	50
		<b>359.266</b>	<b>330</b>	<b>360</b>
<b>Renholdelse</b>	<b>4</b>			
Viceværtsløn m.v. - ophørt pr 31/5/2021.....		114.346	125	0
Trapperengøring.....		91.381	100	100
Ejendomsservice.....		30.933		75
Vinduespolering.....		7.000	8	8
Graffiti serviceabonnement.....		12.750	13	13
Øvrig renholdelse.....		840	0	4
		<b>257.250</b>	<b>246</b>	<b>200</b>

**NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2020/21**

	Note	Realiseret 2020/21 i kr.	Budget 2020/21 i tkr. (ej revideret)	Budget 2021/22 i tkr. (ej revideret)
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>	<b>5</b>			
VVS og blikkenslager.....		16.749		
Partiel udskiftning af faldstammer.....		74.055		
Elektriker.....		72.818		
Murer.....		12.431		
Låseservice, inkl salg af nøgler.....		6.851		
Glarmester.....		3.294		
Tømrer og snedker, dørpumper.....		6.749		
Varmeanlæg.....		48.394		
Vaskeriudgifter inkl serviceabonnement.....		25.560		
Gård, have og vej.....		38.199		
Maskindrift.....		1.827		
Renovering af gårdtoilet.....		8.355		
Småanskaffelser.....		9.768		
Energimærkning.....		14.250		
Dørtelefonanlæg.....		13.140		
Budgetpost.....			300	325
		<b>352.440</b>	<b>300</b>	<b>325</b>
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>	<b>6</b>			
Installation af røgalarmer.....		57.325		
Budgetpost.....			250	250
		<b>57.325</b>	<b>250</b>	<b>250</b>



**NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2020/21**

	Note	Realiseret 2020/21 i kr.	Budget 2020/21 i tkr. (ej revideret)	Budget 2021/22 i tkr. (ej revideret)
<b>Foreningsomkostninger</b>	<b>7</b>			
Administrationshonorar.....		119.715	119	122
Administrationshonorar, tillægsydelse.....		2.845	3	1
Advokathonorar.....		4.375	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		21.000	21	22
Revisor, ved offentlige indberetninger.....		1.000	1	1
Varmeregnskabshonorar.....		13.194	20	15
Kontorhold, porto og PBS gebyrer m.v.....		8.551	13	14
		<b>170.680</b>	<b>177</b>	<b>175</b>
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>	<b>8</b>			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		13.700	16	16
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		70	5	5
Valuarvurdering.....		9.375	23	23
It-udgifter.....		1.838	1	2
YouSee Kabel-tv - grundpakke - opsagt 1/10/2021		142.621	142	37
Nianet - internet 1 Gbps.....		37.059	37	38
		<b>204.663</b>	<b>223</b>	<b>122</b>
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>9</b>			
Prioritetsrenter og bidrag.....		206.994	207	201
Renteudgifter driftskonto, negative renter.....		7.715	5	15
		<b>214.709</b>	<b>212</b>	<b>216</b>

### NOTER TIL BALANCEN

	Note	2020/21 i kr.	2019/20 i tkr.
<b>Ejendommen matr.nr. 1017 Utterslev</b>	<b>10</b>		
Kostpris pr. 1.7.2020.....		17.448.893	17.449
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2021.....		17.448.893	17.449
Opskrivninger pr. 1.7.2020.....		56.851.107	54.951
Årets opskrivning.....		10.800.000	1.900
Tilbageført opskrivning.....		0	0
<b>Opskrivninger pr. 30.6.2021.....</b>		<b>67.651.107</b>	<b>56.851</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2021.....</b>		<b>85.100.000</b>	<b>74.300</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr 30. juni 2021 i henhold til vurdering af 14.7.2021 af Colliers International Danmark A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr 1.10.2020 udgør kr 26.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,76 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 3,76 pct til 4,26 pct alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 10 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. m<sup>2</sup> med kr. 2.939 til kr. 12.561.

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	2020/21 i kr.	2019/20 i tkr.
<b>Inventar og driftsmateriel ( vaskeri )</b>	<b>11</b>		
Kostpris pr. 1.7.2020.....		337.386	337
Tilgang ( vaskeri ).....		0	
Afgang.....			
Kostpris pr. 30.6.2021.....		<b>337.386</b>	<b>337</b>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.7.2020.....		337.386	337
Årets afskrivning.....		0	
Afgang af afskrivninger.....			
Akkumulerede afskrivninger pr. 30.6.2021.....		<b>337.386</b>	<b>337</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2021.....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>12</b>		
Nordea, driftskonto.....		597.176	717
Kassebeholdninger.....		5.692	7
		<b>602.868</b>	<b>724</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>13</b>		
		Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom
			Overført resultat
Saldo pr. 1.7.2020.....	1.701.500	56.851.107	-5.453.572
Årets opskrivning af ejendom.....		10.800.000	
Overført til andre reserver.....			-723.898
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			365.478
Overført restandel af årets resultat.....			-42.443
<b>Saldo pr. 30.6.2021.....</b>	<b>1.701.500</b>	<b>67.651.107</b>	<b>-5.854.435</b>

## NOTER TIL BALANCEN

	Note		
<b>Andre reserver</b>	<b>14</b>		
		Reserve for at imødegå værdiforringelser	Reserve til vedligeholdelse af ejendom
Saldo pr. 1.7.2020.....		9.106.437	250.000
Overført fra "overført resultat".....		723.898	0
<b>Saldo pr. 30.6.2021.....</b>		<b>9.830.335</b>	<b>250.000</b>

### Prioritetsgæld:

15

	Restgæld 1.7.2020	Kursværdi 1.7.2020	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2021	Kursværdi 30.6.2021
1. JK 1,2% kontant	12.792.859	13.145.392	365.478	206.994	12.427.381	12.379.053
	12.792.859	13.145.392	365.478	206.994	12.427.381	12.379.053

Følgende kan oplyses om foreningens gæld hos Jyske Realkredit:

### 1. 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	2020/21 i kr.	2019/20 i tkr.
<b>Varmeregnskab</b>	<b>16</b>		
Indbetalt a conto.....		303.485	309
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		176.663	189
		<b>126.822</b>	<b>120</b>
<b>Indvendig vedligeholdelse:</b>	<b>17</b>		
Saldo pr. 1.7.2020.....		106.746	98
Hensat året 2020/21.....		9.255	9
		116.001	107
Frasolgt i året 2020/21.....		0	0
Anvendt i året 2020/21.....		-1.620	0
<b>Saldo pr. 30.6.2021.....</b>		<b>114.381</b>	<b>107</b>



### NOTER TIL BALANCEN

	Note	2020/21 i kr.	2019/20 i tkr.
<b>Øvrig gæld</b>	<b>18</b>		
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		21.000	21
Colliers International Danmark A/S, valuar.....		9.375	12
Boligexperten Administration A/S.....		9.825	0
Lindes VVS.....		17.218	0
W. Johansen El ApS.....		35.287	0
Ørsted A/S, elektricitet.....		5.717	4
Byens Service, ejendomsservice.....		0	8
Ronson Services, ejendomsservice.....		10.250	0
Skyldig a-skat mv.....		3.911	27
Øvrige gældsposter.....		0	4
Opspartet til jubilæumsfond, anvendt til træningslokale.....		16.313	50
		<b>128.896</b>	<b>124</b>

#### Gældsforpligtelser

19

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 12.057.366 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:

Boligtype	Antal	Areal m <sup>2</sup>
Andelsboliger.....	51	3.403,00
Boliglejemål.....	4	203,40
Erhvervslejemål.....	2	322,40
	<b>57</b>	<b>3.928,80</b>

#### Beregnete nøgletal for foreningen:

**Kr. pr. m<sup>2</sup>**  
**andel**      **Kr. pr. m<sup>2</sup>**  
**total**

Offentlig ejendomsvurdering.....	7.640	6.618
Valuarvurdering.....	25.007	21.661
Ejendommens anskaffelsessum pr m <sup>2</sup> .....	5.128	4.441
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	3.386	
Foreslået andelsværdi.....	15.500	
Reserver uden for andelsværdi med fastholdt vurdering.....	2.962	
Reserver uden for andelsværdi uden fastholdt vurdering.....	6.136	

**Kr./ m<sup>2</sup>**

Boligafgift i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	569
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	601
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	500

#### Omkostninger m.v. i pct

**I pct.**

Vedligeholdelsesomkostninger.....	18
Øvrige omkostninger.....	56
Finansielle poster, netto.....	9
Afdrag.....	16
	<b>100</b>
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	<b>87</b>

### NOTER TIL BALANCEN

	Note	2020/21 i kr.	2019/20 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		63.498.172	
Korrektioner i henhold til ABL § 5 stk 3 - fastholdelse			
Tilbageført valuarvurdering	-85.100.000		
Fastholdt valuarvurdering af 25/5/2020	74.300.000	-10.800.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	12.427.381		
Prioritetsgæld, kursværdi	-12.379.053	48.328	
		<b>52.746.500</b>	
<b>Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 25.5.2020</b>			
		<u>52.746.500</u>	
<b>Andelsværdi pr. m<sup>2</sup></b>		3.403	<b>15.500,00</b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18.11.2020)			
			15.500,00

### Korrektioner i henhold til ABL § 5 stk 3 - fastholdelse

Bestyrelsen indstiller at den fastsatte andelsværdi opgøres på baggrund af en fastholdt vurdering, der er fastsat af en valuar forud for den 1. juli 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.



### NOTER TIL BALANCEN

		Note	2020/21 i kr.
<b>Fordeling af andelsværdien på adresser:</b>			
Løbenr	Adresse	Antal m <sup>2</sup>	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.	102,1	51.050 1.582.550
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
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



**NOTER TIL BALANCEN**

			Note	2020/21 i kr.
<b>Fordeling af andelsværdien på adresser:</b>				
Løbenr	Adresse	Antal m <sup>2</sup>	Opr. indskud	Værdi pr. andel
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
		<b>3.403,0</b>	<b>1.701.500</b>	<b>52.746.500</b>

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	30.6.2021
Seneste regnskabsperiode	2020/21

### 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger.....	51	3.437
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>58</b>	<b>3.973</b>

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden)	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 ?	
E2		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	

Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		Kr	Gns kr pr m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	74.300.000	18.701
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	10.080.335	2.537
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	14%	

### 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

### 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

H	Opkrævet for juni 2021	Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup> pr år
H1	Boligafgift.....	588
H2	Erhvervslejeindtægter.....	47
H3	Boliglejeindtægter.....	36

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr pr andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	95	-35	94

	Gns. kr pr andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi.....	15.347
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....	3.352
K3	<b>Teknisk andelsværdi.....</b>	<b>18.699</b>

### 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse, løbende ( gns. kr pr m <sup>2</sup> ).....	46	56	89
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering ( gns. kr pr m <sup>2</sup> )	57	45	14
M3	<b>Vedligeholdelse, i alt ( gns. kr pr m<sup>2</sup> ).....</b>	<b>102</b>	<b>101</b>	<b>103</b>

### 4. FINANSIELLE FORHOLD

	%	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85%

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag pr andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år).....	96	103	106