

**Andelsboligforeningen  
Frederik  
(CVR-nr. 75 78 81 18)**

**Årsrapport for året 2004  
(20. regnskabsår)**

**Administrator:**  
Mikael Christensen  
Guldagervej 39  
2720 Vanløse



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Revisionspåtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4 - 6
Balance	7 - 9
Noter	10

## Administrators påtegning

Årsrapporten for 2004 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. februar 2005



---

Mikael Christensen

## Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2004 for Andelsboligforeningen Frederik.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. februar 2005

---

Kristian Johannesen

---

Pia Frimann  
(formand)

---

Ole Krogh Bertelsen

---

Morten Kirkeby Sørensen

---

Hans-Jørgen Knudsen

## Revisionspåtegning

### Til andelshaverne

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Frederik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2004, der aflægges efter årsregnskabsloven.

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

### Den udførte revision:

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

Revisionen har ikke omfattet budgettal.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion:

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2004 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2004 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 2. februar 2005

ALSØ & BREINHOLT

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Per Winther

statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2004 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### Resultatopgørelsen:

#### Boligafgift/husleje:

Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet.

#### Udgifter:

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektivt udgiftsføres i resultatopgørelsen.

### Balancen:

#### Anlægsaktiver:

Ejendommen er optaget til kontantværdi i henhold til den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2004.

#### Tilgodehavender:

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

## Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december 2004

## INDTÆGTER

2004 Budget		2004 Regnskab	2003 Regnskab
2.230.000	Boligafgift - medlemmer	2.235.600	2.188.864
38.000	Boligafgift - ikke medlemmer	37.640	36.542
0	Diverse indtægter	483	450
5.000	Renteindtægter	4.276	4.326
<u>2.273.000</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>2.277.999</u>	<u>2.230.182</u>
=====		=====	=====

## UDGIFTER

393.000	Prioritetsrenter	1.468.931		
	- Offentlig støtte	1.075.671	393.260	388.408
		<u>                    </u>		
203.000	Ejendomsskatter og afgifter		198.070	200.386
75.000	Forsikringer		76.693	68.001
136.000	El- og vandforbrug		126.177	109.864
60.000	Vicevært		56.230	25.212
45.000	Trappevask og vinduespolering		53.010	35.248
6.000	Renholdelse og renovation		6.421	5.231
68.000	Gårdlaug "Hvil Godt"		67.099	65.465
8.000	Kontingent, ABF		6.149	5.934
	Udgifter til varme:			
5.000	Regnskab for varmelaug og varmeforbrug		5.000	7.881
	Håndværkerudgifter:			
	Tømrer og snedker	3.424		
	VVS	22.421		
	Murer	3.615		
<u>999.000</u>	Transport	<u>29.460</u>	<u>988.109</u>	<u>911.630</u>

## Resultatopgørelse for perioden

1. januar - 31. december 2004

		UDGIFTER		
2004 Budget			2004 Regnskab	2003 Regnskab
999.000	Transport	29.460	988.109	911.630
	Elektriker	5.399		
	Gårdsplads	2.594		
	Glarmester	700		
63.000	Materialer og småanskaffelser	19.564	57.717	53.841
881.000	Tidligere hensat afholdte udgifter	414.738		
	- Overført fra hensat til fremtidig			
-881.000	vedligeholdelse	414.738	0	0
190.000	Afvikling af dræn		190.000	55.000
282.000	Henlæggelse		282.000	259.000
69.000	Administrator		69.000	69.000
4.000	Administrationsudstyr		4.000	4.513
3.000	Porto og bankgebyr		3.080	2.185
13.000	Revision		12.478	12.997
15.000	Gårdfest		12.610	9.708
14.000	Kontorartikler, kopiering m.v.		7.644	9.446
8.000	Telefon, internet		8.308	5.337
6.000	Blomster og gaver		5.721	5.970
18.000	Møder og generalforsamling		16.935	11.287
	Tilbagebetalte arbejdsweekends:			
	Udbetalt	19.820		
22.000	- Opkrævet	10.250	9.570	16.200
4.000	Selskabsskat		2.046	5.064
10.000	Advokat vedrørende voldgiftssag		12.500	26.375
0	Erstatning vedrørende voldgiftssag		90.619	0
1.000	Diæter		2.000	0
<u>1.721.000</u>	<b>Ordinære udgifter i alt</b>		<u>1.774.337</u>	<u>1.457.553</u>
=====			=====	=====

**Resultatopgørelse for perioden  
1. januar - 31. december 2004**

**Årets resultat andrager herefter**

<u>2004 Budget</u>			<u>2004 Regnskab</u>	<u>2003 Regnskab</u>
2.273.000	Indtægter i alt		2.277.999	2.230.182
<u>1.721.000</u>	Ordinære udgifter i alt		<u>1.774.337</u>	<u>1.457.553</u>
552.000	Driftsresultat		503.662	772.629
	Afdrag på prioritetstgæld	1.221.286		
552.000	- Offentlig støtte	<u>670.723</u>	550.563	543.771
<u>0</u>	Opsparing		<u>0</u>	<u>135.000</u>
<u>0</u>	<b>Resultat</b>		<u>-46.901</u>	<u>93.858</u>
=====			=====	=====



## Balance pr. 31. december 2004

<u>Note</u>	<b>AKTIVER</b>		2004 kr.	2003 kr.
			<u>                    </u>	<u>                    </u>
Ejendommens værdikonto:				
	Saldo pr. 1. januar 2004		23.091.451	23.091.451
Etablering af dræn:				
	Saldo pr. 1. januar 2004	411.892		
	- Afvikling	<u>190.000</u>	221.892	411.892
Opskrivning til kontantværdi i henhold til den almindelige vurdering af 1. oktober 2004				
			<u>26.686.657</u>	<u>0</u>
	Ejendommens værdikonto i alt		<u>50.000.000</u>	<u>23.503.343</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>50.000.000</u>	<u>23.503.343</u>
Internet:				
	Saldo 1. januar 2004	60.977		
	Tilgang i regnskabsåret	11.100		
	Indbetalt andelshavere	<u>-44.000</u>	28.077	60.977
	Antenneregnskab		313	0
	Diverse tilgodehavender		0	4.850
	Deposita fælles gårdanlæg		<u>27.929</u>	<u>27.929</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>56.319</u>	<u>93.756</u>
	BG Bank, anfordringskonto		883.930	686.656
	BG Bank, giro		31.714	25.405
	Bestyrelseskasse		<u>2.887</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>		<u>918.531</u>	<u>712.061</u>
	<b>Aktiver i alt</b>		<u>50.974.850</u>	<u>24.309.160</u>

## Balance pr. 31. december 2004

		<b>PASSIVER</b>				
Note					2004	2003
					kr.	kr.
1	<b>Egenkapital</b>				28.325.309	6.998.220
	Hensat til fremtidig vedligeholdelse m.v.:					
	Saldo pr. 1. januar 2004				861.756	757.051
	Henlagt i året				282.000	259.000
	Forbrugt i året				414.738	154.295
	<b>Hensættelser i alt</b>				729.018	861.756
	<b>Prioritetsgæld:</b>					
		Afdrag	Indeksre- gulering	Restgæld	Kursværdi	
	Nykredit, 2,5%	15.690	9.820	466.187	507.693	472.057
	Nykredit, 2,5%	316.848	192.414	9.125.123	11.161.896	9.249.557
	Nykredit, 2,5%	73.106	44.392	2.105.248	2.569.187	2.133.962
	Nykredit, 2,5%	477.457	291.910	13.846.763	18.909.753	14.032.311
	Nykredit, 2,5%	338.185	206.761	9.807.719	13.402.653	9.939.143
		1.221.286	745.297	35.351.040	46.551.182	35.827.030
		=====	=====			
	- Ydelsesfrie indeksslån			19.399.028	25.072.242	19.660.757
				15.952.012	21.478.940	16.166.273
				=====		
	Skyldige omkostninger				281.387	119.719
	Skyldig revision				13.000	13.000
	Forudbetalt leje og deposita				14.100	14.100
	Forudbetalt løbende boligafgift og leje				67.805	46.950
	Henlagt rest kunst baggård				5.243	5.243
	Skyldig moms				44.935	54.025
	Skyldig fraflyttere				4.205	4.205
	Antenneregnskab				0	3.980
	Aconto vand				1.152	0
	Varmeregnskab 2004/05:					
	Indgået a'conto			196.460		
	Andel Godthåbsvej 5			25.000		
	Afholdte udgifter			-213.750	7.710	16.909
				-----		
	Skyldig selskabsskat				2.046	4.780
	<b>Gæld i alt</b>				21.920.523	16.449.184
					-----	-----
	<b>Passiver i alt</b>				50.974.850	24.309.160
					=====	=====

## Noter

	2004 kr.	2003 kr.
<b>Note 1 - Egenkapitalen kan specificeres således:</b>		
Andelskapital:		
Saldo pr. 1. januar 2004	1.182.409	1.182.409
	<u>1.182.409</u>	<u>1.182.409</u>
Almindelig reservefond:		
Saldo pr. 1. januar 2004	4.484.711	4.383.039
Årets afdrag på prioritetsgæld	550.563	543.771
- Indeksregulering	-336.302	-442.099
	<u>4.698.972</u>	<u>4.484.711</u>
Opskrivningsfond:		
Saldo pr. 1. januar 2004	0	0
Årets opskrivning	26.686.657	0
	<u>26.686.657</u>	<u>0</u>
Kursreguleringsfond:		
Saldo pr. 1. januar 2004	0	0
Årets kursregulering	-5.526.928	0
	<u>-5.526.928</u>	<u>0</u>
Tab- og vindingskonto:		
Saldo pr. 1. januar 2004	1.331.100	1.102.242
Årets resultat	-46.901	93.858
Opsparing	0	135.000
	<u>1.284.199</u>	<u>1.331.100</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><u>28.325.309</u></u>	<u><u>6.998.220</u></u>

Der er optaget indeksslån med en restgæld på i alt kr. 19.399.028, hvortil der ydes fuld rente- og afdragsbidrag.

Der er tinglyst pantstiftende indeksreguleret ejerpantebrev stort kr. 50.000 til sikkerhed for fælles fjernvarmeforsyning.

Ejerpantebrev kr. 33.000.000 henligger ubenyttet i foreningen.

Til sikkerhed for andelshavers lån har foreningen stillet garanti for i alt kr. 467.905.

## Noter

kr.

**Note 2 - Andelskrone:**

I henhold til § 5 stk. 2 i lov om andelsboligforeninger, skal vi hermed skitsere de 4 opgørelsesmetoder for beregning af andelskronen.

- a) Anskaffelsespris
- b) Handelsværdi
- c) Kontant ejendomsværdi
- d) Ejendomsværdi ved sædvanlig prioritering

Med udgangspunkt i regnskabet pr. 31. december 2004 for Andelsboligforeningen Frederik, kan andelskronen efter de 4 metoder opgøres således:

## a) Anskaffelsespris:

Egenkapital pr. 31. december 2004			28.325.309
Ejendommen:			
Ejendommens anskaffelssum	23.313.343		
Kontantværdi ifølge alm. vurdering pr. 1. oktober 2004	50.000.000		-26.686.657
			<u>1.638.652</u>
Nedskrivning af prioritetsgæld:			
Restgæld pr. 31. december 2004	15.952.012		
Kontantværdi pr. 31. december 2004	21.478.940		5.526.928
			<u>7.165.580</u>
Reguleret egenkapital			=====
<u>Reguleret egenkapital</u> =	<u>7.165.580</u> =	(sidste år 5,92)	6,06
Andelskapital	1.182.409		=====

## b) Handelsværdi:

Dette kræver en vurdering fra en statsautoriseret ejendomsmægler, valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

## c) Kontant ejendomsværdi:

<u>Egenkapital</u>	<u>28.325.309</u>		
Andelskapital	1.182.409	=	(sidste år 8,79)
			23,96
			=====

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen fastsættes til 23,48, gældende til næste ordinære generalforsamling.

## d) Prioriteret ejendomsværdi:

Denne vil give en negativ egenkapital og er derfor ikke medtaget.

**Noter****Note 3 - Eventualforpligtelse:**

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervmæssige virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **1** usolgt erhvervslejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Vi skal gøre opmærksom på, at størrelsen af skattekravet for nærværende ikke kan opgøres, og at der ikke er afsat skyldig skat i det foreliggende regnskab.

Vi må således tage forbehold for skattekravets størrelse indtil retstilstanden er afklaret.