

Andelsboligforeningen Frederik

Årsrapport for 2009 (25. regnskabsår)

Administrator:

Mikael Christensen
Howitzvej 45, 3. th.
2000 Frederiksberg

Indholdsfortegnelse

	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 9

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2009 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2010

Mikael Christensen

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2009 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 8. marts 2010

Anne Mette Hansen

Pia Frimann
(formand)

Hans-Jørgen Knudsen

Ole Krogh Bertelsen

Thies Myung Suk Reckweg

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Frederik.

Påtegning på årsrapport

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Frederik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. De anførte budgettal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 8. marts 2010

Ro's Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Per Top

registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2009 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

Øvrige indtægter og udgifter:

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

Balancen:

Anlægsaktiver:

Ejendommen er optaget til kontantværdi i henhold til offentlig vurdering af 1. oktober 2008.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af eventuelle 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

Note	2009 Budget		2009 Regnskab	2008 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	2.510.000	Boligafgift	2.518.646	2.457.916
	45.000	Erhvervsleje	44.064	42.708
	0	Diverse indtægter	4.615	6.316
	28.000	Renteindtægter	12.437	46.701
	<u>2.583.000</u>	Indtægter i alt	<u>2.579.762</u>	<u>2.553.641</u>
		UDGIFTER:		
	1.411.700	Prioritetsrenter	1.411.694	1.409.987
	-991.400	Heraf offentlig støtte	-991.439	-998.117
	241.000	Grundskyld og dagrenovation	239.876	216.109
	179.000	El- og vandforbrug	171.594	178.516
	91.000	Forsikringer	90.840	88.276
	60.000	Vicevært	53.988	51.916
	90.000	Trappevask og vinduespolering	57.481	79.101
	75.000	Gårdlauget "Hvil Godt"	37.500	75.000
1	75.000	Reparation og vedligeholdelse	141.544	70.271
	548.000	Henlæggelse til senere vedligeholdelse	548.000	530.000
	22.000	Arbejdsweekends, netto	9.600	3.120
	79.000	Administrationshonorar	79.000	78.000
	29.000	Administrationsudstyr	6.159	8.175
	16.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	14.943	14.943
2	15.000	Andre honorarer	5.000	23.076
	8.000	Kontorhold, porto og gebyrer	10.054	7.723
	6.000	Telefon, internet	4.800	5.607
	14.000	Møde- og foreningsomkostninger	16.715	25.834
	8.000	ABF kontingent	7.363	7.009
	4.000	Blomster og gaver	6.288	6.626
	10.000	Gårdfest	17.880	14.521
	3.000	Selskabsskat	1.845	3.480
	<u>1.993.300</u>	Udgifter i alt	<u>1.940.725</u>	<u>1.899.173</u>
	589.700	Driftsresultat	639.037	654.468
	1.305.100	Afdrag på prioritetsgæld	1.305.127	1.279.080
	<u>-715.400</u>	Heraf offentlig støtte	<u>-716.765</u>	<u>-702.463</u>
	<u>0</u>	Årets resultat	<u>50.675</u>	<u>77.851</u>

Balance pr. 31. december 2009

Note	Aktiver	kr.
Ejendommens værdikonto:		
Saldo 1. januar		86.000.000
Ejendommens værdi		86.000.000
Anlægsaktiver i alt		86.000.000
Tilgodehavende boligafgift		5.200
Antenneregnskab:		
Saldo 1. januar	-1.195	
Indgået acontobidrag	-139.320	
+ afholdte udgifter	142.431	1.916
Tilgodehavender		7.116
Danske Bank, erhvervs giro		37.740
Danske Bank, erhvervs konto		225.065
Danske Bank, aftalekonto		907.738
Kassebeholdning		3.046
Likvide beholdninger		1.173.589
Omsætningsaktiver i alt		1.180.705
Aktiver i alt		87.180.705

Balance pr. 31. december 2009

Note	Passiver	kr.
3	Egenkapital i alt	<u>66.610.071</u>
4	Hensættelser i alt	<u>367.736</u>
5	Prioritetsgæld i alt	<u>19.816.636</u>
	Deposita	14.100
	Uafregnede handler	33.158
	Varmeregnskab 2009/10:	
	Indgået acontobidrag	247.025
	- afholdte udgifter	<u>195.709</u>
	Internetregnskab:	
	Saldo 1. januar	42.982
	Indgået acontobidrag	25.600
	Tilslutningsafgift	750
	- afholdte udgifter	<u>-7.687</u>
	Skyldig moms	61.240
	Skyldige omkostninger	<u>164.803</u>
	Øvrig gæld i alt	<u>386.262</u>
	Passiver i alt	<u><u>87.180.705</u></u>
6	Sikkerhedsstillelse	
7	Andelskroneberegning	
8	Eventualforpligtelse	

Noter

		kr.
Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:		
Elektriker, installation af netværk m.v.		15.138
Gård/vej, køb af planter og juletræ m.v.		1.986
Låsesmed, låseservice samt køb af nøgler m.v.		5.703
Murer, filsing af udestue		8.703
Småanskaffelser og materialer, herunder indkøbt til arbejdsdag m.v.		9.778
tømrer, udskiftning af badeværelsesdør		11.227
VVS, isolering af rør m.v.		23.761
Maler		16.000
VKD		19.851
Varmestyring		25.000
Indbrudssikring		4.397
		141.544
 Note 2 - Andre honorarer:		
Administrator, varmelaug		5.000
 Note 3 - Egenkapital:		
Andelskapital:		
Saldo 1. januar	1.182.409	1.182.409
Opskrivningsfond, ejendom:		
Saldo 1. januar	62.686.657	62.686.657
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar 2009	-4.209.965	
Årets kursregulering	-820.002	-5.029.967
Almindelig reservefond:		
Saldo 1. januar	5.710.656	
Årets afdrag, netto	588.357	
- Indeksregulering	434.699	5.864.314
Tab- og vindingskonto:		
Saldo 1. januar	1.855.947	
Regulering tidligere år	36	
Årets resultat	50.675	1.906.658
Egenkapital i alt		66.610.071

Noter

		kr.
Note 4 - Hensættelser:		
Saldo 1. januar		586.895
Hensat i regnskabsåret		548.000
		1.134.895
- Forbrugt i regnskabsåret:		
Afsyring varmeanlæg	14.727	
Rækværk i kælder	10.625	
Lamper facade	9.990	
Renovering af facade	516.343	
Renovering af gavl, tag og skorsten	104.713	
Reparation, udsugningsanlæg	42.237	
Maling, facade vinduer	11.500	
Diverse, nedtagning af skorsten m.v.	57.024	767.159
Hensættelser i alt		367.736

Note 5 - Prioritetsgæld:

Papirnavn	Renter	Afdrag	Indeks- regulering	Restgæld 31/12 2009	Kursværdi 31/12 2009
NYK, 2042 - 2,5%	420.036	361.400	267.304	9.092.958	12.637.344
Offentlig støtte	-420.036	-361.400	-267.304	-9.092.958	-12.637.344
NYK, 2042 - 2,5%	592.293	510.233	377.386	12.837.647	17.449.040
Offentlig støtte	-227.841	0	0	0	0
NYK, 2043 - 2,5%	314.653	338.598	248.427	8.448.118	10.285.082
Offentlig støtte	-314.653	-338.598	-248.427	-8.448.118	-10.285.082
NYK, 2043 - 2,5%	72.262	78.124	57.313	1.949.022	2.367.596
Offentlig støtte	-16.459	0	0	0	0
NYK, 2043 - 2,5%	12.450	16.767	12.754	434.308	470.302
Offentlig støtte	-12.450	-16.767	-12.754	-434.308	-470.302
	420.255	588.357	434.699	14.786.669	19.816.636

Note 6 - Sikkerhedsstillelse:

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

Ejerpantebrev kr. 33.000.000 henligger ubenyttet i foreningen.

Noter

	kr.
Note 7 - Beregning af andelsværdi:	
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger.	
Egenkapital ifølge balancen	66.610.071
Værdiregulering (udgjorde sidste år kr. 0)	0
Reguleret egenkapital	66.610.071
Andelskapital	1.182.409
Andelskronens værdi	56,33
$\frac{66.610.071}{1.182.409} =$	

Andelskronens værdi pr. 31. december 2008, opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 56,85.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2009 gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 56,33.

Note 8 - Eventualforpligtelser:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig 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 erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p.t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994/usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Ro's Revision
Andelsboligforeningen Frederik
CVR-nr. 75 78 81 18


Opgørelse af den skattepligtige indkomst for skatteåret 2009

	<u>kr.</u>
Erhvervsmæssige indtægter:	
Lejeindtægt, ikke-medlemmer	<u>44.064</u>
Erhvervsmæssige indtægter i alt	<u>44.064</u>
Fællesudgifter:	
Fællesudgifter ifølge resultatopgørelsen	1.940.725
+ afholdte udgifter over vedligeholdelseskonto	767.159
- 75% af repræsentation	4.716
- Renteindtægter	12.437
- Henlæggelse til senere vedligeholdelse	548.000
- ABF kontingent	7.363
- Selskabsskat	<u>1.845</u>
	<u>2.133.523</u>
Erhvervsmæssige udgifter:	
Andel i fællesudgifter:	
<u>2.133.523 x 44.064</u> =	<u>36.684</u>
2.562.710	
Skattepligtig indkomst	<u><u>7.380</u></u>
Heraf skat 25%	<u><u>1.845</u></u>

REVISORS PÅTEGNING

Foranstående opgørelse af den skattepligtige indkomst har vi udarbejdet på grundlag af den af os reviderede årsrapport for indkomståret 2009. Opgørelsen af den skattepligtige indkomst er ikke omfattet af revisionen. Vi har ikke under vor revision af årsrapporten fundet forhold, hvortil der ikke er taget behørigt hensyn i skatteopgørelsen.

Roskilde, den 8. marts 2010
Ro's Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Per Top
registreret revisor

Ro's Revision

STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Andelsboligforeningen Frederik

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2009

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2009

Andelsboligforeningen Frederik

Som generalforsamlingsvalgt revisorer for Andelsboligforeningen Frederik har vi afsluttet revisionen af foreningens årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009.

Årsrapporten, der udviser et nettoresultat på kr. 50.675, har vi forsynet med påtegning uden forbehold.

Konklusion på den udførte revision

Revisionen af årsrapporten har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger.

Vi har forsynet årsrapporten med følgende revisionspåtegning:

"Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Frederik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. De anførte budgettal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2009

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven."

Revisionens formål

Revisionens formål er at undersøge, om den af andelsboligforeningen aflagte årsrapport er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes regnskabsbestemmelser, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens resultatopgørelse, balance og noter.

Vedrørende de specifikke revisionshandlinger for revisionen af årsrapporten for 2009 kan vi oplyse følgende:

Revisionen har omfattet stikprøvevis konferering af bilag til bogføringen.

Bankkonti er afstemt med pengeinstitutterne.

Der er ikke foretaget afstemning af rådighedsbeløb hos formand og/eller vicevært.

Den eksisterende prioritetsgæld er afstemt med de sidst foreliggende terminkvitteringer/årsopgørelser.

I forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten er der foretaget periodeafgrænsning af væsentlige forudbetalte beløb, f.eks. ejendomsforsikringer, ejendomsskatter og lignende.

Eventuelle restancer vedrørende boligafgift samt eventuel forud indbetalt boligafgift er afstemt med sidst foreliggende specifikation.

Revisionen har ikke omfattet særlige undersøgelser med henblik på afsløring af besvigelser. Kun i sådanne tilfælde, hvor der under revisionen konstateres unøjagtigheder, som kan give formodning om misligheder, vil revisionen blive udvidet med henblik på opklaring af unøjagtighederne.

Kommentarer til årsrapporten

BALANCEN

Ejendommens værdikonto, kr. 86.000.000:

Ejendommen er optaget til kontantværdi i henhold til offentlig vurdering af 1. oktober 2008.

Vi har telefonisk kontrolleret de på ejendommen tinglyste panthæftelser samt ejerforhold.

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2009

	kr.
Skyldige omkostninger, kr. 164.803:	
El- og vandudgift, december	16.000
Trappevask	4.344
Revision og regnskabsudarbejdelse	14.000
Selskabsskat	1.845
Skrivning og kopiering af regnskab	2.000
Skyldig a-skat og feriepenge m.v.	3.479
Udlæg bestyrelse og administration	14.407
Gårdlauget "Hvil godt"	95.635
Diverse småkreditorer	13.093
	164.803

ØVRIGE OPGØRELSE

I forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten har vi udarbejdet opgørelse over foreningens skattepligtige indkomst. For skatteåret 2009 er foreningens skattepligtige indkomst kr. 7.380.

---ooOoo---

Under henvisning til revisorloven af 17. juni 2008 skal vi erklære:

- at vi opfylder de i lovgivningen indeholdte habilitetsbetingelser,
- at vi under vor revision har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Roskilde, den 8. marts 2010
 Ro's Revision
 Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Per Top

registreret revisor