

**Andelsboligforeningen  
Frederik**

**Årsrapport for 2005  
(21. regnskabsår)**

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

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Revisionspåtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 9

## Administrators og bestyrelsens påtegning

---

### Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2005 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. marts 2006

---

Mikael Christensen

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2005 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 17. marts 2006

---

Morten Kirkeby Sørensen

---

Pia Frimann  
(formand)

---

Hans Jørgen Knudsen

---

Ole Krogh Bertelsen

---

Brian Mühldorff

## Revisionspåtegning

---

### Til andelshaverne

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Frederik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2005, 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 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 2005 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2005 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

### Supplerende oplysninger

Revisionen har ikke omfattet budgettal.

København, den 17. marts 2006  
ALSØ & BREINHOLT  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

---

Per Winther  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2005 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 handelsværdi i henhold til valuarvurdering af 28. februar 2006 foretaget af statsautoriserede ejendomsmægler og valuar M.D.E. Jacob Lund og Ove Jørgensen fra Nybolig Erhverv, H.C. Andersens Boulevard 48, 1553 København V.

#### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender er optaget til nominal 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	2005 Budget		2005 Regnskab	2004 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	2.285.000	Boligafgift	2.283.000	2.235.600
	39.000	Erhvervsleje	38.764	37.640
	0	Diverse indtægter	226	483
	5.000	Renteindtægter	7.521	4.276
	<u>2.329.000</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>2.329.511</u>	<u>2.277.999</u>
		<b>UDGIFTER:</b>		
	1.449.000	Prioritetsrenter	1.448.731	1.468.931
	-1.052.000	Heraf offentlig støtte	-1.052.357	-1.075.671
	209.000	Grundskyld og dagrenovation	204.577	198.070
	76.000	Forsikringer	77.207	76.693
	137.000	El- og vandforbrug	120.386	126.177
	40.000	Vicevært	35.226	56.230
	65.000	Trappevask og vinduespolering	67.958	53.010
	41.000	Øvrig renholdelse og container	6.219	6.421
1	75.000	Gårdlauget "Hvil Godt"	103.186	67.099
2	63.000	Reparation og vedligeholdelse	44.531	57.717
	350.000	Henlæggelse til senere vedligeholdelse	350.000	282.000
	22.000	Arbejdsweekends, netto	14.580	9.570
	69.000	Administrationshonorar	71.800	69.000
	8.600	Administrationsudstyr	3.228	4.000
	13.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	13.000	12.478
3	15.000	Andre honorarer	5.000	17.500
	10.000	Kontorhold, porto og gebyrer	7.332	10.724
	10.400	Telefon, internet	8.292	8.308
	19.000	Møde- og foreningsomkostninger	17.602	18.935
	8.000	ABF kontingent	6.364	6.149
	6.000	Blomster og gaver	4.719	5.721
	15.000	Gårdfest	10.410	12.610
	122.000	Afvikling af dræn	0	190.000
	0	Erstatning vedrørende voldgiftssag	0	90.619
	2.000	Skat inkl. regulering tidligere år	4.655	2.046
	<u>1.773.000</u>	<b>Udgifter i alt</b>	<u>1.572.646</u>	<u>1.774.337</u>
	556.000	<b>Driftsresultat</b>	756.865	503.662
	1.231.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.230.958	1.221.286
	<u>-675.000</u>	Heraf offentlig støtte	<u>-676.035</u>	<u>-670.723</u>
	<u>0</u>	<b>Årets resultat</b>	<u>201.942</u>	<u>-46.901</u>

## Balance pr. 31. december 2005

---

Note	Aktiver	kr.
Ejendommens værdikonto:		
Saldo 1. januar 2005		50.000.000
Opskrivning til valuarvurdering		7.820.000
<b>Ejendommens værdi</b>		<b>57.820.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>57.820.000</b>
Tilgodehavende boligafgift		10.075
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.075</b>
BG Bank, girokonto		67.882
BG Bank, erhvervskonto		117.617
BG Bank, aftalekonto		1.003.109
Kassebeholdning		3.367
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.191.975</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.202.050</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>59.022.050</b>

## Balance pr. 31. december 2005

Note	Passiver	kr.
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>34.875.315</u>
5	<b>Hensættelser i alt</b>	<u>980.140</u>
6	<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<u>22.950.875</u>
	Deposita	14.100
	Forudbetalt boligafgift	9.422
	Uafregnede handler	54.561
	Antenneregnskab:	
	Saldo 1. januar	-313
	Indgået acontobidrag	92.710
	- Afholdte udgifter	<u>91.350</u>
		1.047
	Internetregnskab:	
	Saldo 1. januar	-28.077
	Indgået acontobidrag	47.435
	- Afholdte udgifter	<u>11.353</u>
		8.005
	Varmeregnskab 2005/06:	
	Indgået acontobidrag	220.705
	- Afholdte udgifter	<u>216.780</u>
		3.925
	Skyldig moms	60.681
	Skyldige omkostninger	<u>63.979</u>
	<b>Øvrig gæld i alt</b>	<u>215.720</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><u>59.022.050</u></u>
7	Sikkerhedsstillelse	
8	Andelskroneberegning	
9	Eventualforpligtelse	

## Noter

		kr.
<b>Note 1 - Gårdlaug:</b>		
Depositum, indtægtsført i gårdlaug		27.929
Opkrævet 2004/2005		75.257
		103.186
<b>Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Blikkenslager, udskiftning blandingsbatterier m.v.		8.938
Elektriker, reparation af komfur m.v.		1.456
Gård/have, blomster		2.520
Låsesmed, låseservice		8.145
Murer, reparation af murværk efter skade fra nedløbsrør		3.700
Tømrer, reparation af hovedtrappe m.v.		3.615
Småanskaffelser og mindre reparationer, herunder køb af glødelamper m.v.		16.157
		44.531
<b>Note 3 - Andre honorarer:</b>		
Administrator, varmeregnskabshonorar		5.000
		5.000
<b>Note 4 - Egenkapital:</b>		
Andelskapital		1.182.409
Opskrivningsfond, ejendom:		
Saldo 1. januar 2005	26.686.657	
Opskrivning til valuarvurdering	7.820.000	34.506.657
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar 2005	-5.526.928	
Årets kursregulering	-1.833.738	-7.360.666
Almindelig reservefond:		
Saldo 1. januar 2005	4.698.972	
Årets afdrag, netto	554.923	
- Indeksregulering	193.121	5.060.774
Tab- og vindingskonto:		
Saldo 1. januar 2005	1.284.199	
Årets resultat	201.942	1.486.141
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>34.875.315</b>

## Noter

		kr.
<b>Note 5 - Hensættelser:</b>		
Saldo 1. januar 2005	729.018	
Hensat i regnskabsåret	350.000	1.079.018
- Forbrugt i regnskabsåret:		
Maling af trappeopgang	75.000	
Ingeniørbistand vedr. facade og vanddampdiffusion m.v.	19.281	
Udskiftning af emhætter	4.552	
Køb af køleskab og blandingsbatterier m.v.	9.492	108.325
		970.693
Hensættelse til kunst i baggård		5.243
Hensættelse til fraflyttere		4.204
<b>Hensættelser i alt</b>		<b>980.140</b>

### Note 6 - Prioritetsgæld:

Papirnavn	Renter	Afdrag	Indeks- regulering	Restgæld 31/12 2005	Kursværdi 31/12 2005
NYK, 2042 - 2,5%	429.844	340.863	118.736	9.585.592	14.321.361
Offentlig støtte	-429.844	-340.863	-118.736	-9.585.592	-14.321.361
NYK, 2042 - 2,5%	606.150	481.238	167.634	13.533.159	20.205.954
Offentlig støtte	-262.408	0	0	0	0
NYK, 2043 - 2,5%	325.086	319.357	110.475	8.916.241	11.924.046
Offentlig støtte	-325.086	-319.357	-110.475	-8.916.241	-11.924.046
NYK, 2043 - 2,5%	74.674	73.685	25.487	2.057.050	2.744.921
Offentlig støtte	-22.042	0	0	0	0
NYK, 2043 - 2,5%	12.977	15.815	5.643	456.016	544.359
Offentlig støtte	-12.977	-15.815	-5.643	-456.016	-544.359
	<b>396.374</b>	<b>554.923</b>	<b>193.121</b>	<b>15.590.209</b>	<b>22.950.875</b>

### Note 7 - 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.
<b>Note 8 - Beregning af andelsværdi:</b>		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger.		
Egenkapital ifølge balancen		34.875.315
Andelskapital		1.182.409
Andelskronens værdi	$\frac{34.875.315}{1.182.409} =$	29,50

Andelskronens værdi pr. 31. december 2004, opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 23,48.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2005, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 27,81.

### Note 9 - Eventualforpligtelser:

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

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 skal således tage forbehold for skattekravets størrelse indtil retstilstanden er afklaret.

Efter at Landsskatteretten den 9. december 2004 har afsagt en kendelse, hvor en forening bliver opløst og ejendommen afhændet og hvor man beskatter stigningen i ejendommens værdi helt tilbage fra stiftelsestidspunktet f.s.v.a. arealer, som på et eller andet tidspunkt har været benyttet erhvervsmæssigt, har Københavns Skatteforvaltning ligeledes rejst krav om beskatning helt tilbage til stiftelsestidspunktet i visse af de foreninger, der har haft almindelig ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Denne nye praksis er ligeledes påklaget til Landsskatteretten.