

## Andelsboligforeningen Frederik

### Årsrapport for 2008 (24. regnskabsår)

**Administrator:**

Mikael Christensen  
Howitzvej 45, 3. th.  
2000 Frederiksberg

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
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 2008 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. februar 2009

---

Mikael Christensen

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2008 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 18. februar 2009

---

Anne Mette Hansen

---

Pia Frimann  
(formand)

---

Hans-Jørgen Knudsen

---

Ole Krogh Bertelsen

---

Morten Nonboe Andersen

## 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 2008, 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 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 18. februar 2009

Ro's Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Per Winther

statsautoriseret revisor

Per Top

registreret revisor



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2008 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 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	2008 Budget		2008 Regnskab	2007 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	2.457.000	Boligafgift	2.457.916	2.393.460
	43.000	Erhvervsleje	42.708	41.128
	0	Diverse indtægter	6.316	1.730
	<u>28.000</u>	Renteindtægter	<u>46.701</u>	<u>39.626</u>
	<u>2.528.000</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>2.553.641</u>	<u>2.475.944</u>
		<b>UDGIFTER:</b>		
	1.410.000	Prioritetsrenter	1.409.987	1.419.473
	-998.000	Heraf offentlig støtte	-998.117	-1.014.682
	228.000	Grundskyld og dagrenovation	216.109	220.500
	179.000	El- og vandforbrug	178.516	127.899
	88.000	Forsikringer	88.276	83.079
	52.000	Vicevært	51.916	43.203
	83.000	Trappevask og vinduespolering	79.101	60.316
	0	Øvrig renholdelse og container	0	1.229
	75.000	Gårdlauget "Hvil Godt"	75.000	74.397
1	75.000	Reparation og vedligeholdelse	70.271	85.697
	530.000	Henlæggelse til senere vedligeholdelse	530.000	510.000
	22.000	Arbejdsweekends, netto	3.120	10.420
	81.000	Administrationshonorar	78.000	73.000
	20.000	Administrationsudstyr	8.175	11.385
	16.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	14.943	13.961
2	40.000	Andre honorarer	23.076	5.000
	8.000	Kontorhold, porto og gebyrer	7.723	6.580
	6.000	Telefon, internet	5.607	3.601
	12.000	Møde- og foreningsomkostninger	25.834	17.822
	8.000	ABF kontingent	7.009	6.794
	4.000	Blomster og gaver	6.626	4.500
	10.000	Gårdfest	14.521	11.512
	<u>2.000</u>	Skat inkl. regulering tidligere år	<u>3.480</u>	<u>2.000</u>
	<u>1.951.000</u>	<b>Udgifter i alt</b>	<u>1.899.173</u>	<u>1.777.686</u>
	577.000	<b>Driftsresultat</b>	654.468	698.258
	1.279.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.279.080	1.257.098
	<u>-702.000</u>	Heraf offentlig støtte	<u>-702.463</u>	<u>-690.391</u>
	<u>0</u>	<b>Årets resultat</b>	<u>77.851</u>	<u>131.551</u>

## Balance pr. 31. december 2008

Note	<b>Aktiver</b>	kr.
Ejendommens værdikonto:		
Saldo 1. januar 2008		95.000.000
- nedskrivning til kontant ejendomsværdi		<u>-9.000.000</u>
<b>Ejendommens værdi</b>		<u>86.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>86.000.000</u>
Tilgodehavende boligafgift		15.416
Varmeregnskab 2008/09:		
Afholdte udgifter	247.414	
- Indgået acontobidrag	<u>241.662</u>	<u>5.752</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>21.168</u>
Danske Bank, erhvervs giro		132.911
Danske Bank, erhvervs konto		354.012
Danske Bank, aftalekonto		896.402
Kassebeholdning		<u>2.680</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.386.005</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.407.173</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>87.407.173</u></u>

## Balance pr. 31. december 2008

Note	Passiver	kr.
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>67.225.704</u>
4	<b>Hensættelser i alt</b>	<u>586.895</u>
5	<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<u>19.150.292</u>
	Deposita	14.100
	Forudbetalt boligafgift	7.214
	Uafregnede handler	23.700
	Antenneregnskab:	
	Saldo 1. januar	5.660
	Indgået acontobidrag	111.200
	- Afholdte udgifter	115.665
	Internetregnskab:	
	Saldo 1. januar	27.882
	Indgået acontobidrag	25.000
	- Afholdte udgifter	9.900
	Skyldig moms	46.370
	Skyldige omkostninger	308.721
	<b>Øvrig gæld i alt</b>	444.282
	<b>Passiver i alt</b>	87.407.173
6	Sikkerhedsstillelse	
7	Andelskroneberegning	
8	Eventualforpligtelse	



## Noter

		kr.
<b>Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:</b>		
Elektriker, reparation af dørtelefoner m.v.		9.245
Gård/vej, køb af planter og juletræ m.v.		2.782
Låsesmed, låseservice samt køb af nøgler m.v.		9.277
Murer, reparation badeværelser		5.942
Småanskaffelser og materialer, herunder indkøbt til arbejdsdag m.v.		9.570
Tømrer		2.984
VVS, reparation af sprunget varmtvandsrør m.v.		30.471
		70.271
 <b>Note 2 - Andre honorarer:</b>		
Administrator, varmelaug		5.000
Ernst & Young A/S, vedrørende låneomlægning		18.076
		23.076
 <b>Note 3 - Egenkapital:</b>		
Andelskapital:		
Saldo 1. januar 2008	1.182.409	1.182.409
Opskrivningsfond, ejendom:		
Saldo 1. januar 2008	71.686.657	
-nedskrivning i regnskabsåret	-9.000.000	62.686.657
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar 2008	-4.176.756	
Årets kursregulering	-33.209	-4.209.965
Almindelig reservefond:		
Saldo 1. januar 2008	5.556.317	
Årets afdrag, netto	576.617	
- Indeksregulering	422.278	5.710.656
Tab- og vindingskonto:		
Saldo 1. januar 2008	1.778.096	
Årets resultat	77.851	1.855.947
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>67.225.704</b>

## Noter

		kr.
<b>Note 4 - Hensættelser:</b>		
Saldo 1. januar 2008		436.527
Hensat i regnskabsåret		530.000
		966.527
- Forbrugt i regnskabsåret:		
Køb af komfur og køleskabe m.v.	19.631	
Levering og montering af nye trægulve	78.905	
Varmemålere	34.344	
Renovering af facade	16.608	
Maler	27.528	
Reparation af tag	20.653	
Rensning af ventilation	181.963	379.632
<b>Hensættelser i alt</b>		<b>586.895</b>

### Note 5 - Prioritetsgæld:

Papirnavn	Renter	Afdrag	Indeks- regulering	Restgæld 31/12 2008	Kursværdi 31/12 2008
NYK, 2042 - 2,5%	419.251	354.189	259.657	9.187.054	11.951.021
Offentlig støtte	-419.251	-354.189	-259.657	-9.187.054	-11.951.021
NYK, 2042 - 2,5%	591.192	500.052	366.590	12.970.494	16.861.650
Offentlig støtte	-234.012	0	0	0	0
NYK, 2043 - 2,5%	314.772	331.842	241.381	8.538.289	9.942.054
Offentlig støtte	-314.772	-331.842	-241.381	-8.538.289	-9.942.054
NYK, 2043 - 2,5%	72.293	76.565	55.688	1.969.833	2.288.642
Offentlig støtte	-17.603	0	0	0	0
NYK, 2043 - 2,5%	12.479	16.433	12.378	438.322	454.403
Offentlig støtte	-12.479	-16.433	-12.378	-438.322	-454.403
	411.870	576.617	422.278	14.940.327	19.150.292

### 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.
<b>Note 7 - Beregning af andelsværdi:</b>	
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger.	
Egenkapital ifølge balancen	67.225.704
Værdiregulering (udgjorde sidste år kr. 1.534.956)	0
Reguleret egenkapital	67.225.704
Andelskapital	1.182.409
Andelskronens værdi	56,85
$\frac{67.225.704}{1.182.409} =$	

Andelskronens værdi pr. 31. december 2007, opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 63,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2008 gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 56,85.

### 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

STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

## Andelsboligforeningen Frederik

**Revisionsprotokollat pr. 31. december 2008**



## Revisionsprotokollat pr. 31. december 2008

---

### Andelsboligforeningen Frederik

Som generalforsamlingsvalgt revisorer for Andelsboligforeningen Frederik har vi afsluttet revisionen af foreningens årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008.

Årsrapporten, der udviser et nettoresultat på kr. 77.851, 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 2008, 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 2008

---

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 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 2008 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 terminskvitteringer/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 2008

---

	kr.
<b>Skyldige omkostninger, kr. 308.721:</b>	
El- og vandudgift, december	16.000
Rensning af udsugning	188.750
Revision og regnskabsudarbejdelse	14.000
Selskabsskat	3.475
Skrivning og kopiering af regnskab	2.000
Skyldig a-skat og feriepenge m.v.	3.037
Udlæg bestyrelse	3.592
Gårdlauget "Hvil godt"	77.867
	308.721

### ØVRIGE OPGØRELSER

I forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten har vi udarbejdet opgørelse over foreningens skattepligtige indkomst. For skatteåret 2008 er foreningens skattepligtige indkomst kr. 13. 902.

---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 18. februar 2009  
Ro's Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

  
\_\_\_\_\_  
Per Winther  
statsautoriseret revisor

  
\_\_\_\_\_  
Per Top  
registreret revisor

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

**Opgørelse af den skattepligtige indkomst for skatteåret 2008**

**Erhvervsmæssige indtægter:**

Lejeindtægt, ikke-medlemmer 42.708

**Erhvervsmæssige indtægter i alt** 42.708

**Fællesudgifter:**

Fællesudgifter ifølge resultatopgørelsen 1.899.173

+ Afholdte udgifter over vedligeholdelseskonto 379.632

- 75% af repræsentation 4.970

- Renteindtægter 46.701

- Henlæggelse til senere vedligeholdelse 530.000

- ABF kontingent 7.009

- Årets skat inkl. regulering skat tidligere år 3.480

1.686.646

**Erhvervsmæssige udgifter:**

Andel i fællesudgifter:

$\frac{1.686.646 \times 42.708}{2.500.624} =$  28.806

**Skattepligtig indkomst** 13.902

**Heraf skat 25%** 3.475

**REVISORS PÅTEGNING**

Foranstående opgørelse af den skattepligtige indkomst har vi udarbejdet på grundlag af den os reviderede årsrapport for indkomståret 2008. 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 18. februar 2009

Ro's Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Per Winther  
statsautoriseret revisor



Per Top  
registreret revisor