

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

Årsrapport for året 2003

(19. 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 2003 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2004

Mikael Christensen

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2003 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 2004

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 2003.

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 2003 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2003 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 8. marts 2004

ALSØ & BREINHOLT

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Per Winther

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2003 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 respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Anlægsaktiver:

Ejendommen er optaget til anskaffelsesværdi med tillæg af forbedringer.

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 den nominelle restgæld på balancedagen.

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december 2003

INDTÆGTER

2003 Budget		2003 Regnskab	2002 Regnskab
2.206.000	Boligafgift - medlemmer	2.188.864	2.125.880
36.000	Boligafgift - ikke medlemmer	36.542	44.772
0	Diverse indtægter	450	271
11.000	Renteindtægter	4.326	11.561
0	Fortjeneste ved salg af andele	0	55.634
<u>2.253.000</u> =====	Indtægter i alt	<u>2.230.182</u> =====	<u>2.238.118</u> =====

UDGIFTER

388.000	Prioritetsrenter	1.478.331		
	- Offentlig støtte	<u>1.089.923</u>	388.408	383.503
207.000	Ejendomsskatter og afgifter		200.386	185.358
69.000	Forsikringer		68.001	66.774
145.000	El- og vandforbrug		109.864	126.898
75.000	Vicevært		25.212	47.928
45.000	Trappevask og vinduespolering		35.248	36.687
6.000	Renholdelse og renovation		5.231	8.484
66.000	Gårdlaug "Hvil Godt"		65.465	49.832
7.000	Kontingent, ABF		5.934	6.905
	Udgifter til varme:			
5.000	Regnskab for varmelaug og varmeforbrug		7.881	4.030
	Håndværkerudgifter:			
	Tømrer og snedker	8.107		
	VVS	14.137		
	Maler	<u>3.719</u>		
<u>1.013.000</u>	Transport	25.963	<u>911.630</u>	<u>916.399</u>

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december 2003

		UDGIFTER		
2003 Budget			2003 Regnskab	2002 Regnskab
1.013.000	Transport	25.963	911.630	916.399
	Elektriker	1.518		
	Gårdsplads	1.995		
	Glarmester	3.195		
	Refusion for vandindtrængen	2.000		
	Arbejdsweekend	12.066		
63.000	Mindre nyanskaffelser inkl. nøgler	7.104	53.841	120.831
997.000	Tidligere hensat afholdte udgifter	154.295		
-997.000	- Overført fra hensat til fremtidig vedligeholdelse	154.295	0	0
55.000	Afvikling af dræn		55.000	41.250
259.000	Henlæggelse		259.000	251.000
69.000	Administrator		69.000	48.000
5.000	Administrationsudstyr		4.513	19.469
4.000	Porto og bankgebyr		2.185	2.571
13.000	Revision		12.997	12.533
15.000	Gårdfest		9.708	0
14.000	Kontorartikler, kopiering m.v.		9.446	13.427
6.000	Telefon, internet		5.337	8.940
6.000	Blomster og gaver		5.970	5.522
16.000	Møder og generalforsamling		11.287	11.084
	Tilbagebetalte arbejdsweekends:			
	Udbetalt	24.700		
22.000	- Opkrævet	8.500	16.200	16.120
4.000	Selskabsskat		5.064	5.071
0	Advokat inkl. depositum voldgiftsnævnet		26.375	15.666
0	Diverse		0	1.320
<u>1.564.000</u>	Ordinære udgifter i alt		<u>1.457.553</u>	<u>1.489.203</u>
=====			=====	=====

**Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december 2003**

Årets resultat andrager herefter

<u>2003 Budget</u>			<u>2003 Regnskab</u>	<u>2002 Regnskab</u>
2.253.000	Indtægter i alt		2.230.182	2.238.118
<u>1.564.000</u>	Ordinære udgifter i alt		<u>1.457.553</u>	<u>1.489.203</u>
689.000	Driftsresultat		772.629	748.915
	Afdrag på prioritetstgæld	1.206.220		
554.000	- Offentlig støtte	<u>662.449</u>	543.771	536.905
<u>135.000</u>	Opsparing		<u>135.000</u>	<u>0</u>
<u>0</u> =====	Resultat		<u>93.858</u> =====	<u>212.010</u> =====

Balance pr. 31. december 2003

<u>Note</u>	AKTIVER		2003 kr.	2002 kr.
			<u> </u>	<u> </u>
Ejendommens værdikonto:				
Saldo pr. 1. januar 2003			23.091.451	23.091.451
Etablering af dræn:				
Saldo pr. 1. januar 2003	466.892			
- Afvikling	55.000		411.892	466.892
			<u> </u>	<u> </u>
(Kontantværdi ifølge den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2003 kr. 31.500.000)				
Anlægsaktiver i alt			<u>23.503.343</u>	<u>23.558.343</u>
Internet:				
Saldo 1. januar 2003	63.429			
Tilgang i regnskabsåret	40.598			
Indbetalt andelshavere	-43.050		60.977	63.429
			<u> </u>	<u> </u>
Diverse tilgodehavender			4.850	0
Deposita fælles gårdanlæg			27.929	27.929
			<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender i alt			<u>93.756</u>	<u>91.358</u>
BG Bank, anfordringskonto			686.656	249.740
BG Bank			25.405	38.261
			<u> </u>	<u> </u>
Likvide beholdninger			<u>712.061</u>	<u>288.001</u>
Aktiver i alt			<u>24.309.160</u> =====	<u>23.937.702</u> =====

Balance pr. 31. december 2003

Note	PASSIVER			2003	2002
				kr.	kr.
1	Egenkapital			6.998.220	6.667.690
	Hensat til fremtidig vedligeholdelse m.v.:				
	Saldo pr. 1. januar 2003			757.051	945.792
	Henlagt i året			259.000	251.000
	Forbrugt i året			154.295	439.741
	Hensættelser i alt			861.756	757.051
		%	Afdrag	Indeksre-	
	Prioritetsgæld:			gulering	
	Indekslån:				
	Nykredit	2,5	15.497	12.900	472.057
	Nykredit	2,5	312.939	252.993	9.249.557
	Nykredit	2,5	72.204	58.368	2.133.962
	Nykredit	2,5	471.567	383.731	14.032.311
	Nykredit	2,5	334.013	271.798	9.939.143
			1.206.220	979.790	35.827.030
			=====	=====	36.053.460
	- Ydelsesfrie indekslån				19.660.757
					16.166.273
	Skyldige omkostninger				119.719
	Skyldig revision				13.000
	Forudbetalt leje og deposita				14.100
	Forudbetalt løbende boligafgift og leje				46.950
	Henlagt rest kunst baggård				5.243
	Skyldig moms				54.025
	Skyldig fraflyttere				4.205
	Antenneregnskab				3.980
	Varmeregnskab 2003/04:				
	Indgået a'conto		196.956		
	Andel Godthåbsvej 5		25.000		
	Afholdte udgifter		-205.047		
					16.909
	Skyldig selskabsskat				4.780
	Gæld i alt				16.449.184
					16.512.961
	Passiver i alt				24.309.160
					23.937.702

Noter

	2003 kr.	2002 kr.
Note 1 - Egenkapitalen kan specificeres således:		
Andelskapital:		
Saldo pr. 1. januar 2003	1.182.409	1.168.603
Salg i regnskabsåret	0	13.806
	<u>1.182.409</u>	<u>1.182.409</u>
Almindelig reservefond:		
Saldo pr. 1. januar 2003	4.383.039	4.140.613
Henlagt afdrag betalt i året	543.771	536.905
- Indeksregulering	-442.099	-294.479
	<u>4.484.711</u>	<u>4.383.039</u>
Tabs- og vindingskonto:		
Saldo pr. 1. januar 2003	1.102.242	789.485
Årets resultat	93.858	212.010
Tilbageført moms, 1/10	0	100.747
Opsparing	135.000	0
	<u>1.331.100</u>	<u>1.102.242</u>
Egenkapital i alt	<u><u>6.998.220</u></u>	<u><u>6.667.690</u></u>

Der er optaget indeksslån med en restgæld på i alt kr. 19.660.757, 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. 376.405.

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 2003 for Andelsboligforeningen Frederik, kan andelskronen efter de 4 metoder opgøres således:

- a) Anskaffelsespris:

<u>Egenkapital</u>	6.998.220		
Andelskapital	1.182.409	=	(sidste år 5,64)
			5,92
			=====

- b) Handelsværdi:

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

- c) Kontant ejendomsværdi:

Egenkapital pr. 31. december 2003			6.998.220
Ejendommen:			
Kontantværdi ifølge alm. vurdering pr. 1. oktober 2003	31.500.000		
Ejendommens værdikonto pr. 31. december 2003	23.503.347		7.996.653
			<u>14.994.873</u>
Nedskrivning af prioritetsgæld:			
Restgæld pr. 31. december 2003	16.166.273		
Kontantværdi pr. 31. december 2003	20.762.379		-4.596.106
			<u>10.398.767</u>
Reguleret egenkapital			=====
<u>Reguleret egenkapital</u>	10.398.767	=	(sidste år 7,94)
Andelskapital	1.182.409	=	8,79
			=====

- 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.

**Andelsboligforeningen
Frederik**

**Genpart af indførelse i revisionsprotokollen
31. december 2003**



Revisionsprotokollat pr. 31. december 2003.**Andelsboligforeningen Frederik**

Som revisorer for Andelsboligforeningen Frederik har vi foretaget revision af årsrapporten for perioden fra 1. januar til 31. december 2003.

For samme periode har vi udarbejdet årsrapport bestående af resultatopgørelse og balance pr. 31. december 2003. Endvidere har vi specificeret visse poster i revisionsprotokollatet og beregnet andelsværdien.

Årsrapporten, der udviser et positivt nettoresultat på kr. 93.858, har vi forsynet med påtegning uden forbehold.

REVISIONENS OMFANG

Prioritetsafdrag, -renter og restgæld er afstemt med terminskvitteringer og årsopgørelser.

Vi har foretaget stikprøvevis kontrol af udgiftsbilag og efterset at bilag i fornødent omfang er behørigt attesteret.

Faste, tilbagevendende driftsudgifter er i nødvendigt omfang periodeafgrænset.

Indestående på bankkonti er afstemt med kontoudtog og årsopgørelser.

Der er ikke foretaget revision i årets løb.

Revisionen har givet anledning til at meddele følgende supplerende oplysninger til årsregnskabet:

BALANCEN

	kr.
Skyldige omkostninger, kr. 119.719, kan specificeres således:	
Kopiering	1.500
Aconto vand	12.000
Renovation	565
Reparation køleskab	900
Maler	79.478
A-skat	2.891
Skyldig vicevært	1.644
Advokat	4.375
Gårdlaug	16.366
	119.719
	=====

Årsrapporten har vi forsynet med følgende påtegning:

"Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Frederik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2003.

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 2003 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2003 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter."

---ooOoo---


I henhold til bekendtgørelse nr. 745 af 21. august 2003 om statsautoriserede revisorer erklæring-er m.v. 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.

København, den 8. marts 2004

ALSØ & BREINHOLT

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Per Winther

statsautoriseret revisor