

Ro's Revision

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

**Andelsboligforeningen
Frederik
Godthåbsvej 11 A - 13 C og Sindshvilevej 10**

(CVR nr. 75 78 81 18)

**Årsrapport for 2017
(33. regnskabsår)**

Administrator:

Mikael Christensen
Howitzvej 45, 3. th.
2000 Frederiksberg

Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Holte Midtpunkt 20, 2
2840 Holte

Nordea 2905 255137893
CVR-nr. 30 52 09 63
Mail per@rorev.dk
Tlf. +45 61663285

Indholdsfortegnelse

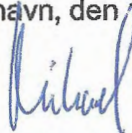
	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2017 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. februar 2018



Mikael Christensen

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Andelsboligforeningen Frederik.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt 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.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

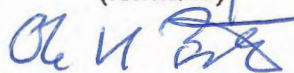
Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. februar 2018



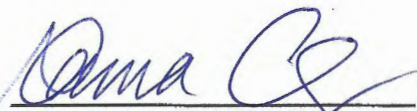
Vivi Vestergaard
(formand)



Ole Krogh Bertelsen



Jacob Bro



Nanna Engberg



Anna Malgaard

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Frederik.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Frederik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11 og §6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA'S Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Frederik har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2017. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlige fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at angive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.


Den uafhængige revisors påtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglig vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Holte, den 16. februar 2018
Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab



 Per Top
 registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Boligafgift:

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 2016. Der afskrives ikke på ejendommen.

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.

Hensatte forpligtelser:

Der hensættes i henhold til generalforsamlingsbeslutning til fremtidig større vedligeholdelse. Hensættelserne er opført under hensatte forpligtelser i balancen.

Tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan:

Der er udarbejdet tilstandsrapport i juni 2013 af Topdahl.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note	2017 Budget <small>(ej revideret)</small>		2017 Regnskab	2016 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	2.656.000	Boligafgift	2.643.532	2.620.308
	53.000	Erhvervsleje	52.860	52.080
	6.000	Diverse indtægter	4.000	7.170
	2.000	Renteindtægter	2.231	2.635
	<u>2.717.000</u>	Indtægter i alt	<u>2.702.623</u>	<u>2.682.193</u>
		UDGIFTER:		
	1.198.000	Prioritetsrenter	1.198.368	1.235.615
	-757.000	Heraf offentlig støtte	-754.529	-794.425
	313.000	Grundskyld og dagrenovation	300.416	305.161
	160.000	El- og vandforbrug	154.047	140.168
	100.000	Forsikringer	99.121	97.660
	50.000	Vicevært	39.470	47.757
	64.000	Trappevask og vinduespolering	46.611	66.163
	108.000	Gårdlauget "Hvil Godt"	54.222	108.444
1	70.000	Reparation og vedligeholdelse	91.854	89.597
	597.000	Henlæggelse til senere vedligehold	597.000	591.000
	15.000	Arbejdsweekends, netto	15.750	11.380
	88.000	Administrationshonorar	88.000	87.000
	8.000	Administrationsudstyr	18.685	8.342
	17.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	16.509	16.509
2	11.000	Andre honorarer	5.000	17.051
	9.000	Kontorhold, porto og gebyrer	6.932	7.467
	3.000	Telefon, internet	3.000	3.000
	12.000	Møde- og foreningsomkostninger	11.312	9.929
	9.000	ABF kontingent	9.162	8.256
	6.000	Blomster og gaver	5.646	5.150
	15.000	Gårdfest	8.419	0
	<u>2.097.000</u>	Udgifter i alt	<u>2.014.995</u>	<u>2.061.224</u>
	<u>620.000</u>	Driftsresultat	<u>687.628</u>	<u>620.969</u>
		Resultatdisponering		
	1.378.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.378.361	1.370.136
	-758.000	Heraf offentlig støtte	-756.988	-752.471
	0	Overført resultat	66.255	3.304
	<u>620.000</u>	Disponeret i alt	<u>687.628</u>	<u>620.969</u>

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	Aktiver	
	2017 kr.	2016 kr.
<i>Ejendommens værdikonto:</i>		
Saldo 1. januar	83.000.000	83.000.000
- nedskrivning til kontant ejendomsværdi	0	0
Ejendommens værdi	<u>83.000.000</u>	<u>83.000.000</u>
(Offentlig kontantværdi pr. 1/10 2016, kr. 83.000.000)		
Anlægsaktiver i alt	<u>83.000.000</u>	<u>83.000.000</u>
Tilgodehavende moms	0	17.270
Forudbetalte omkostninger	10.000	17.582
Tilgodehavende boligafgift	0	4.500
Tilgodehavender	<u>10.000</u>	<u>39.352</u>
Danske Bank, erhvervsgiro	16.611	175.800
Danske Bank, erhvervskonto	2.243.114	886.237
Likvide beholdninger	<u>2.259.725</u>	<u>1.062.037</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.269.725</u>	<u>1.101.389</u>
Aktiver i alt	<u><u>85.269.725</u></u>	<u><u>84.101.389</u></u>

Balance pr. 31. december

Note	Passiver		2017 kr.	2016 kr.
3	Egenkapital før hensættelser		65.201.926	64.631.333
4	Hensættelser i øvrigt		905.192	369.315
	Hensættelser i alt		905.192	369.315
	Egenkapital incl . hensættelser		66.107.118	65.000.648
5	Prioritetsgæld		18.419.245	18.923.584
	Lån & Spar		526.442	0
	<i>Antenneregnskab:</i>			
	Saldo 1. januar	23		
	Indgået a' contobidrag	93.396		
	-Afholdte udgifter	-93.471	-52	23
	Igangværende handler		5.000	6.630
	Deposita		14.100	14.100
	<i>Varmeregnskab 2016/2017:</i>			
	Indgået a'conto bidrag	251.040		
	- afholdte udgifter	-178.673	72.367	78.720
	<i>Internetregnskab:</i>			
	Saldo 1. januar	4.938		
	Indgået a'conto bidrag	16.200		
	-udgifter NIAnet m.m.	-15.902	5.236	4.938
	Skyldig moms		68.892	0
	Skyldige omkostninger		51.377	72.746
	Gældsforpligtelser i alt		19.162.607	19.100.741
	Passiver i alt		85.269.725	84.101.389
6	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse			
7	Forsikringsforhold			
8	Beregning af andelsværdi			
9	Eventualforpligtelser			

Noter

	2017 kr.
Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:	
Maler, rep. efter vandskade	3.500
Nøgler	5.535
Småanskaffelser	15.491
Murer, rep. facade i gård	4.107
VVS	40.068
Arbejdsweekend	2.841
Elektriker, rep. bagtrappe lys	13.561
Tætningsbånd til vindue	4.638
Fugtundersøgelse	2.113
	91.854
	91.854
 Note 2 - Andre honorarer:	
Administrator, varmelaug	5.000
	5.000
	5.000
 Note 3 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar	1.182.409
	1.182.409
 Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar	59.908.549
	59.908.549
 Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar	-6.947.246
Årets kursregulering	-44.470
	-6.991.716
 Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar	8.674.645
Årets afdrag, netto	621.373
- indeksregulering	-72.565
	9.223.453
	9.223.453

Noter

	2017 kr.				
Note 3 - Egenkapital (fortsat):					
Tab- og vindingskonto:					
Saldo 1. januar	1.812.976				
Årets resultat	66.255				
	1.879.231				
Egenkapital før hensættelser	65.201.926				
Note 4 - Hensættelser					
Saldo 1. januar	369.315				
Hensat i regnskabsåret	597.000				
	966.315				
- forbrugt i regnskabsåret:					
Dør til altan	9.563				
Rør til varmtvandsbeholder	16.332				
Ny vandpumpe	6.426				
Afsyring og rensning af varmebeholder	28.802				
	61.123				
Hensættelser i alt	905.192				
Note 5 - Prioritetsgæld:					
	Indeks-	Restgæld	Kursværdi		
Papirnavn	Renter	Afdrag	regulering	pr. 31/12-17	pr. 31/12 -17
NYK, 2042 - 2,5%	359.576	381.681	44.641	7.030.752	11.500.398
Offentlig støtte	-359.576	-381.681	-44.641	-7.030.752	-11.500.398
NYK, 2042 - 2,5%	506.962	538.865	63.025	9.926.177	16.225.868
Offentlig støtte	-122.058	0	0	0	0
NYK, 2043 - 2,5%	261.712	357.599	41.352	6.507.974	9.528.694
Offentlig støtte	-261.712	-357.599	-41.352	-6.507.974	-9.528.694
NYK, 2043 - 2,5%	60.063	82.508	9.540	1.501.352	2.193.377
Offentlig støtte	-1.128	0	0	0	0
NYK, 2043 - 2,5%	10.061	17.708	2.154	340.038	466.818
Offentlig støtte	-10.061	-17.708	-2.154	-340.038	-466.818
	443.839	621.373	72.565	11.427.529	18.419.245

Noter

Note 6 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

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

Ejerpantebrev kr. 33.000.000 henligger ubenyttet i foreningen.

Note 7 - Forsikringsforhold:

Foreningens ejendom er for regnskabsåret forsikret i Topdanmark. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har endvidere tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med dækningssum pr. forsikringssskade kr. 500.000 og en selvrisko på max kr.5.628.

Note 8 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger.

Egenkapital før hensættelser ifølge balancen		<u>65.201.926</u>
Andelskapital		<u><u>1.182.409</u></u>
 Areal		 <u><u>3.588</u></u>
Andelskronens værdi	<u>65.201.926</u> 1.182.409	<u><u>55,14</u></u>

Andelskronens værdi pr. 31. december 2016 opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 54,66.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2017, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 55,14.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2017, opgjort i henhold til litra c, kan maksimalt fastsættes til 55,14.

Noter

Note 9 - 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.

Andelsboligforeningen Frederik
CVR-nr. 75 78 81 18

Opgørelse af den skattepligtige indkomst for skatteåret 2017

	<u>kr.</u>
Erhvervsmæssige indtægter:	
Lejeindtægt, ikke-medlemmer	<u>52.860</u>
Erhvervsmæssige indtægter i alt	<u>52.860</u>
Fællesudgifter:	
Fællesudgifter ifølge resultatopgørelsen	2.014.995
+ afholdte udgifter over vedligeholdelseskonto	61.123
- 75% af repræsentation	4.235
- renteindtægter	2.231
- henlæggelse til senere vedligeholdelse	597.000
- ABF kontingent	<u>9.162</u>
	<u>1.463.490</u>
Erhvervsmæssige udgifter:	
Andel i fællesudgifter:	
$\frac{1.463.490 \times 52.860}{2.643.532}$	= <u>29.264</u>
Skattepligtig indkomst før underskudsfræmførsel	23.596
-underskudsfræmførsel	<u>-9.665</u>
Skattepligtig indkomst	<u>13.931</u>
Heraf skat 22%	<u>3.065</u>

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til bestyrelsen i Andelsboligen Frederik

Vi har efter aftale udført review af opgørelsen af den skattepligtige indkomst for Andelsboligforeningen Frederik for indkomståret 2017. Opgørelsen af den skattepligtige indkomst er udarbejdet på grundlag af foreningens årsregnskab for 2017, som vi har revideret og forsynet med revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger.

Foreningens bestyrelse har ansvaret for opgørelsen af den skattepligtige indkomst. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Det udførte review

Vi har udført vores review i overensstemmelse med ISRE 2410 DK, som finder anvendelse ved review af andre historiske finansielle oplysninger udført af foreningens uafhængige revisor og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Et review af opgørelsen af den skattemæssige indkomst omfatter forespørgsler til primært personer med ansvar for økonomi og regnskabsafklæggelse samt udførelse af analytiske handlinger og andre reviewhandling. Omfanget af et review er betydeligt mindre end en revision udført i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning og giver derfor ikke sikkerhed for, at vi bliver bekendt med alle betydelige forhold, som kunne afdækkes ved en revision. Et review kan således ikke sikre, at alle nødvendige reguleringer er foretaget ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, ligesom det ikke er muligt at afgøre, om skattemyndighederne vil anlægge en anden vurdering af de udøvede skøn. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om opgørelsen af den skattepligtige indkomst.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at opgørelsen af den skattepligtige indkomst ikke i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med god regnskabsskik og gældende skattelovgivning.

Holte, den 16. februar 2018

Ro's Revision

Registreret Revisionspartnerselskab



Per Top

registreret revisor

Ro's Revision

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Andelsboligforeningen Frederik

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2017

Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Holte Midtpunkt 20, 2
2840 Holte

Nordea 2905 255137893
CVR-nr. 30 52 09 63
Mail per@rorev.dk
Tlf. +45 61663285

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2017

Andelsboligforeningen Frederik

Som generalforsamlingsvalgt revisorer for Andelsboligforeningen Frederik har vi afsluttet revisionen af foreningens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsregnskabet, der udviser et driftsresultat på kr. 687.628, har vi forsynet med påtegning uden forbehold.

Konklusion på den udførte revision

Revisionen af årsregnskabet har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger.

Vi har forsynet årsregnskabet med følgende revisionspåtegning:

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Frederik for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11 og §6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA'S Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen Frederik har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2017. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2017

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11, og §6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlige fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at angive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglig vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2017

- Konkluderer vi, om ledelsen udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Revisionens formål

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

Revisionens udførelse

Revisionen af årsregnskabet er udført i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Revisionen skal sikre, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation og har primært omfattet væsentlige regnskabsposter og områder, hvor der er risiko for væsentlige fejl, herunder foretagne regnskabsmæssige skøn.

Revisionen er udført ved stikprøver med henblik på at efterprøve, hvorvidt årsregnskabets oplysninger og beløbsangivelser er korrekte. Der er foretaget gennemgang og vurdering af bogholderiposteringer og dokumentation herfor.

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2017

Revisionen har tillige omfattet en vurdering af, hvorvidt det udarbejdede årsregnskab opfylder lovgivningens og vedtægternes regnskabsbestemmelser. I forbindelse hermed har vi vurderet den valgte regnskabspraksis, bestyrelsens regnskabsmæssige skøn samt bestyrelsens afgivne oplysninger i øvrigt.

Revisionen har blandt andet omtattet en analyse af resultatopgørelsens poster samt en sammenligning af resultatopgørelsen med tidligere års resultatopgørelser. Ved gennemgangen af balancen har vi overbevist os om de opførte aktivers tilhørsforhold til foreningen, om deres tilstedeværelse samt om deres forsvarlige værdiansættelse. Vi har påset, at de forpligtelser, der os bekendt påhviler foreningen, er rigtigt udtrykt i årsregnskabet. Vi har endvidere påset, at almindelig anerkendt regnskabspraksis er fulgt, samt at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret.

I overensstemmelse med internationale revisionsstandarder har vi revideret begivenheder indtruffet efter regnskabsårets udløb. Formålet med revisionsarbejdet på dette område er at kontrollere, om væsentlige begivenheder efter regnskabsårets udløb er kommet til udtryk enten i selve regnskabsposterne eller i form af oplysninger i noter til årsregnskabet.

Der er ikke foretaget uanmeldt beholdningseftersyn i årets løb. Idet alle transaktioner foretages via konto i pengeinstitut og karakteren af de øvrige revisionshandlinger, som vi har udført, er det vor opfattelse, at et uanmeldt beholdningseftersyn ikke vil bibringe yderligere revisionsmæssig overbevisning og dokumentation.

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2017

Forretningsgange og intern kontrol

Som følge af at vor revision er baseret på stikprøvevis bilagskontrol (substansrevision), har vi kun i begrænset omfang gennemgået foreningens registreringssystemer og interne kontroller.

Revisionen har ikke omfattet særlige undersøgelser med henblik på afsløring af besvigelser.

Konstaterer vi under vor revision uregelmæssigheder, vil vi udvide revisionen med henblik på at afklare årsagen til de fundne uregelmæssigheder.

Vi har ikke i forbindelse med vor revision af årsregnskabet afdækket uregelmæssigheder, men som anført kan vi ikke give sikkerhed for, at uregelmæssigheder ikke forekommer.

Kommentarer til årsregnskabet

BALANCEN

Ejendommens værdikonto, kr. 83.000.000:

Ejendommen er optaget til kontantværdi i henhold til offentlig vurdering af 1. oktober 2016. Der afskrives ikke på ejendommen.

Vi har kontrolleret de på ejendommen tinglyste panthæftelser samt ejerforhold.

Skyldige omkostninger kr. 51.377:

	kr.
EI- og vandudgift, december	17.000
Revision	17.000
Skyldig A-skat	6.279
Udlæg bestyrelse og administration	6.754
Trappevask & vinduespolering	4.344
	51.377

Øvrige arbejdsopgaver

I forbindelse med revisionen af årsregnskabet har vi bistået foreningen med udarbejdelse af årsregnskabet.

Revisionsprotokollat pr. 31. december 2017

Vi har assisteret med opgørelse af den skattepligtige indkomst.

Endvidere har vi ydet assistance med opgørelsen af andelsværdien.

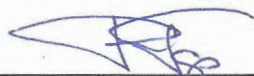
---ooOoo---

I henhold til lov om godkendte revisorer og revisionsvirksomheder skal vi oplyse,

at vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed,

at vi under vor revision har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Holte, den 16. februar 2018
Ro's Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab

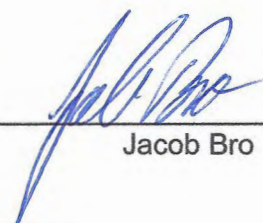


Per Top
registreret revisor

Forelagt bestyrelsen den 16. februar 2018



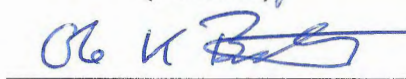
Vivi Vestergaard
(formand)



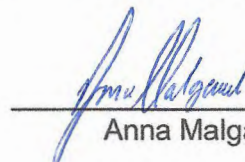
Jacob Bro



Nanna Engberg



Ole Krogh Bertelsen



Anna Malgaard