

# Ro's Revision

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

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

**(CVR nr. 75 78 81 18)**

**Årsrapport for 2018  
(34. regnskabsår)**

**Administrator:**

Mikael Christensen  
Howitzvej 45, 3. th.  
2000 Frederiksberg

---

Ro's Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Saksholmvej 33  
4733 Tappernøje

Nordea 2905 255137893  
CVR-nr. 30 52 09 63  
Mail [per@rorev.dk](mailto:per@rorev.dk)  
Tlf. +45 61663285

## Indholdsfortegnelse

---

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

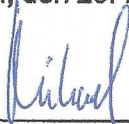
## Administrators og bestyrelsens påtegning

---

### Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2018 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. februar 2019



\_\_\_\_\_  
Mikael Christensen

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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.

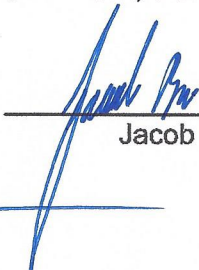
København, den 25. februar 2019



\_\_\_\_\_  
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 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2018. 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 regnskabsbrugere 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.

Tappernøje, den 25. februar 2019  
Ro's Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab



---

Per Top  
registreret revisor



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2018 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 valuarvurdering foretaget af ejendomsmæglerfirmaet Colliers v/statsautoriseret ejendomsmægler & valuar Helle Horn Kramer, den 23. november 2018. 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	2018 Budget <small>(ej revideret)</small>		2018 Regnskab	2017 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	2.656.000	Boligafgift	2.655.389	2.643.532
	53.000	Erhvervsleje	54.330	52.860
	6.000	Diverse indtægter	4.050	4.000
	2.000	Renteindtægter	4.962	2.231
	<u>2.717.000</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>2.718.731</u>	<u>2.702.623</u>
		<b>UDGIFTER:</b>		
	1.166.000	Prioritetsrenter	1.166.525	1.198.368
	-720.000	Heraf offentlig støtte	-720.524	-754.529
	320.000	Grundskyld og dagrenovation	316.056	300.416
	171.000	El- og vandforbrug	165.770	154.047
	102.000	Forsikringer	100.874	99.121
	48.000	Vicevært	41.499	39.470
	66.000	Trappevask og vinduespolering	71.802	46.611
	55.000	Gårdlauget "Hvil Godt"	54.222	54.222
1	84.000	Reparation og vedligeholdelse	81.218	91.854
	603.000	Henlæggelse til senere vedligehold	603.000	597.000
	15.000	Arbejdsweekends, netto	18.230	15.750
	89.000	Administrationshonorar	89.000	88.000
	10.000	Administrationsudstyr	5.850	18.685
	17.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	16.750	16.509
2	11.000	Andre honorarer	23.076	5.000
	9.000	Kontorhold, porto og gebyrer	6.368	6.932
	3.000	Telefon, internet	3.000	3.000
	12.000	Møde- og foreningsomkostninger	10.338	11.312
	9.000	ABF kontingent	9.248	9.162
	6.000	Blomster og gaver	9.298	5.646
	15.000	Gårdfest	9.821	8.419
	0	Selskabsskat	3.058	0
	<u>2.091.000</u>	<b>Udgifter i alt</b>	<u>2.084.479</u>	<u>2.014.995</u>
	<u>626.000</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>634.252</u>	<u>687.628</u>
		<b>Resultatdisponering</b>		
	1.388.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.388.568	1.378.361
	-762.000	Heraf offentlig støtte	-762.593	-756.988
	0	Overført resultat	8.277	66.255
	<u>626.000</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>634.252</u>	<u>687.628</u>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<b>Aktiver</b>	2018 kr.	2017 kr.
	<i>Ejendommens værdikonto:</i>		
	Saldo 1. januar	83.000.000	83.000.000
	Opskrivning til valuarvurdering	1.800.000	0
	<b>Ejendommens værdi</b>	<u>84.800.000</u>	<u>83.000.000</u>
	(Offentlig kontantværdi pr. 1/10 2017 kr. 83.000.000)		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>84.800.000</u>	<u>83.000.000</u>
	Forudbetalte omkostninger	18.070	10.000
	Tilgodehavende boligafgift	4.526	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>22.596</u>	<u>10.000</u>
	Lån & Spar, administrationskonto	145.746	16.611
	Lån & Spar, Business	3.641.945	2.243.114
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>3.787.691</u>	<u>2.259.725</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.810.287</u>	<u>2.269.725</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>88.610.287</u></u>	<u><u>85.269.725</u></u>



## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
Note		2018 kr.	2017 kr.
3	<b>Egenkapital før hensættelser</b>	67.033.676	65.201.926
4	Hensættelser i øvrigt	1.260.915	905.192
	<b>Hensættelser i alt</b>	1.260.915	905.192
	<b>Egenkapital incl . hensættelser</b>	68.294.591	66.107.118
5	<b>Prioritetsgæld</b>	18.395.772	18.419.245
	Lån & Spar	0	526.442
	<i>Antenneregnskab:</i>		
	Saldo 1. januar	52	
	Indgået a' contobidrag	77.417	
	-Afholdte udgifter	72.421	48
	Igangværende handler	1.560.544	5.000
	Deposita	14.100	14.100
	<i>Varmeregnskab 2017/2018:</i>		
	Indgået a'conto bidrag	251.040	
	- afholdte udgifter	-161.523	89.517
	<i>Internetregnskab:</i>		
	Saldo 1. januar	5.236	
	Indgået a'conto bidrag	16.700	
	-udgifter NIAnet m.m.	-16.531	5.405
	Skyldig moms	63.163	68.892
	Skyldige omkostninger	187.147	51.377
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	2.035.696	19.162.607
	<b>Passiver i alt</b>	88.610.287	85.269.717
6	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
7	Forsikringsforhold		
8	Beregning af andelsværdi		
9	Eventualforpligtelser		

## Noter

---

	2018 kr.
<b>Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:</b>	
Låsesmed	2.029
Småanskaffelser	16.343
Murer, rep. opgang m.m.	10.014
VVS	43.307
Arbejdsweekend	1.850
Elektriker, rep. dørtelefonanlæg m.m.	7.675
	81.218
	81.218
 <b>Note 2 - Andre honorarer:</b>	
Administrator, varmelaug	5.000
Ejendomsmægler/valuar	18.076
	23.076
	23.076
 <b>Note 3 - Egenkapital:</b>	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar	1.182.409
	1.182.409
 Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar	59.908.549
Årets opskrivning	1.800.000
	61.708.549
 Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar	-6.991.716
Årets kursregulering	-444.251
	-7.435.967
 Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar	9.223.453
Årets afdrag, netto	625.975
- indeksregulering	-158.251
	9.691.177
	9.691.177

## Noter

	2018 kr.				
<b>Note 3 - Egenkapital (fortsat):</b>					
Tab- og vindingskonto:					
Saldo 1. januar	1.879.231				
Årets resultat	8.277				
	1.887.508				
<b>Egenkapital før hensættelser</b>	67.033.676				
<b>Note 4 - Hensættelser</b>					
Saldo 1. januar	905.192				
Hensat i regnskabsåret	603.000				
	1.508.192				
- forbrugt i regnskabsåret:					
Udskiftet vinduer, 2 døre	191.822				
Spuling kloak m.m.	11.575				
Rep. af centralsug	32.980				
Nyt rækværk	10.900				
	247.277				
<b>Hensættelser i alt</b>	1.260.915				
<b>Note 5 - Prioritetsgæld:</b>					
	Indeks-	Restgæld	Kursværdi		
Papirnavn	Renter	Afdrag	regulering	pr. 31/12-18	pr. 31/12 -18
NYK, 2042 - 2,5%	350.534	384.507	97.364	6.743.609	11.486.704
Offentlig støtte	-350.534	-384.507	-97.364	-6.743.609	-11.486.704
NYK, 2042 - 2,5%	494.211	542.856	137.461	9.520.782	16.206.548
Offentlig støtte	-106.457	0	0	0	0
NYK, 2043 - 2,5%	253.829	360.247	90.118	6.237.844	9.510.735
Offentlig støtte	-253.829	-360.247	-90.118	-6.237.844	-9.510.735
NYK, 2043 - 2,5%	58.247	83.119	20.790	1.439.023	2.189.224
NYK, 2043 - 2,5%	9.704	17.839	4.710	326.909	452.401
Offentlig støtte	-9.704	-17.839	-4.710	-326.909	-452.401
	446.001	625.975	158.251	10.959.805	18.395.772

## 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. forsikringsskade kr. 500.000 og en selvrisiko på max kr.5.628.

### Note 8 - Beregning af andelsværdi:

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

Egenkapital før hensættelser ifølge balancen		<u>67.033.676</u>
Andelskapital		<u><u>1.182.409</u></u>
Areal		<u><u>3.426</u></u>
Andelskronens værdi	<u>67.033.676</u>	<u><u>56,69</u></u>
	1.182.409	

Andelskronens værdi pr. 31. december 2017 opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 55,14.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2018, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 56,69.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2018, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 56,69.

## 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.

# Ro's Revision

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

## Andelsboligforeningen Frederik

### Revisionsprotokollat pr. 31. december 2018

---

Ro's Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Saksholmvej 33  
4733 Tappernøje

Nordea 2905 255137893  
CVR-nr. 30 52 09 63  
Mail [per@rorev.dk](mailto:per@rorev.dk)  
Tlf. +45 61663285

## **Revisionsprotokollat pr. 31. december 2018**

---

### **Andelsboligforeningen Frederik**

Som generalforsamlingsvalgt revisorer for Andelsboligforeningen Frederik har vi afsluttet revisionen af foreningens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsregnskabet, der udviser et driftsresultat på kr. 634.252, 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 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2018. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.



## Revisionsprotokollat pr. 31. december 2018

---

### 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 tiisidesættelse 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.

## Revisionsprotokollat pr. 31. december 2018

---

- 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 2018

---

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 2018

---

### 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

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget af ejendomsmæglerfirmaet Colliers v/ ejendomsmægler & valuar Helle Horn Kramer, den 23. november 2018. Der afskrives ikke på ejendommen.

Vi har kontrolleret de på ejendommen tinglyste panthæftelser samt ejerforhold.

#### Skyldige omkostninger kr. 187.147:

	kr.
El- og vandudgift, december	17.000
Revision	17.000
Skyldig A-skat	5.458
Renovering af vinduer m.m.	131.229
Trappevask & vinduespolering	5.358
Udlæg bestyrelse & administration	11.102
	187.147

#### Øvrige arbejdsopgaver

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

## Revisionsprotokollat pr. 31. december 2018

---

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.

Tappernøje, den 25. februar 2019  
Ro's Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab



Per Top  
registreret revisor

Forelagt bestyrelsen den 25. februar 2019



Vivi Vestergaard  
(formand)



Jacob Bro



Nanna Engberg



Ole Krogh Bertelsen



Anna Malgaard

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

**Opgørelse af den skattepligtige indkomst for skatteåret 2018**

	<u>kr.</u>
<b>Erhvervsmæssige indtægter:</b>	
Lejeindtægt, ikke-medlemmer	<u>54.330</u>
<b>Erhvervsmæssige indtægter i alt</b>	<u>54.330</u>
<b>Fællesudgifter:</b>	
Fællesudgifter ifølge resultatopgørelsen	2.084.479
+ afholdte udgifter over vedligeholdelseskonto	247.277
- 75% af repræsentation	6.974
- renteindtægter	4.962
- henlæggelse til senere vedligeholdelse	603.000
- ABF kontingent	<u>9.248</u>
	<u>1.707.572</u>
<b>Erhvervsmæssige udgifter:</b>	
Andel i fællesudgifter:	
$\frac{1.707.572 \times 54.330}{2.709.719}$	<u>34.237</u>
<b>Skattepligtig indkomst</b>	<u>20.093</u>
<b>Heraf skat 22%</b>	<u>4.420</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 2018. Opgørelsen af den skattepligtige indkomst er udarbejdet på grundlag af foreningens årsregnskab for 2018, 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.

Tappernøje, den 25. februar 2019  
Ro's Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab



---

Per Top  
registreret revisor