

# Ro's Revision

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

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

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

**Årsrapport for 2019  
(35. 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 2019 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. februar 2020

Mikael Christensen

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2020

Vivi Vestergaard  
(formand)

Rikke Nymark

Nanna Engberg

Ole Krogh Bertelsen

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2019. 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.

Tappernøje, den 4. februar 2020  
Ro's Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab



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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2019 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 november 2019 af Plan 1.



## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note	2019 Budget (ej revideret)		2019 Regnskab	2018 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	2.691.500	Boligafgift	2.679.096	2.655.389
	55.000	Erhvervsleje	56.920	54.330
	6.000	Diverse indtægter	7.452	4.050
	4.000	Renteindtægter	1.862	4.962
	<u>2.756.500</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>2.745.330</u>	<u>2.718.731</u>
		<b>UDGIFTER:</b>		
	1.133.000	Prioritetsrenter	1.132.798	1.166.525
	-686.000	Heraf offentlig støtte	-685.860	-720.524
	335.000	Grundskyld og dagrenovation	332.036	316.056
	189.000	EI- og vandforbrug	149.730	165.770
	103.500	Forsikringer	103.115	100.874
	45.000	Vicevært	43.823	41.499
	81.000	Trappevask, vinduespol. & snerydning	48.063	71.802
	55.000	Gårdlauget "Hvil Godt"	54.228	54.222
1	63.000	Reparation og vedligeholdelse	65.228	81.218
	609.000	Henlæggelse til senere vedligehold	609.000	603.000
	15.000	Arbejdsweekends, netto	11.770	18.230
	90.000	Administrationshonorar	89.000	89.000
	10.000	Administrationsudstyr	8.304	5.850
	17.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	16.871	16.750
2	11.000	Andre honorarer	9.000	23.076
	5.000	Kontorhold, porto og gebyrer	5.488	6.368
	4.000	Telefon, internet	3.999	3.000
	11.000	Møde- og foreningsomkostninger	4.549	10.338
	10.000	ABF kontingent	9.592	9.248
	8.000	Blomster og gaver	7.392	9.298
	11.000	Gårdfest	0	9.821
	5.000	Selskabsskat	4.411	3.058
	<u>2.124.500</u>	<b>Udgifter i alt</b>	<u>2.022.537</u>	<u>2.084.479</u>
	<u>632.000</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>722.793</u>	<u>634.252</u>
		<b>Resultatdisponering</b>		
	1.399.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.398.801	1.388.568
	-767.000	Heraf offentlig støtte	-768.213	-762.593
	0	Overført resultat	92.205	8.277
	<u>632.000</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>722.793</u>	<u>634.252</u>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<b>Aktiver</b>	2019 kr.	2018 kr.
	<i>Ejendommens værdikonto:</i>		
	Saldo 1. januar	84.800.000	83.000.000
	Opskrivning til valuarvurdering	<u>0</u>	<u>1.800.000</u>
	<b>Ejendommens værdi</b>	<u>84.800.000</u>	<u>84.800.000</u>
	(Offentlig kontantværdi pr. 1/10 2018 kr. 83.000.000)		
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>84.800.000</u>	<u>84.800.000</u>
	Forudbetalte omkostninger	11.871	18.070
	Tilgodehavende boligafgift	0	4.526
	Salg af andel	<u>5.000</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>16.871</u>	<u>22.596</u>
	Lån & Spar, administrationskonto	57.930	145.746
	Lån & Spar, Business	<u>2.634.948</u>	<u>3.641.945</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.692.878</u>	<u>3.787.691</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.709.749</u>	<u>3.810.287</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>87.509.749</u></u>	<u><u>88.610.287</u></u>



## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
<u>Note</u>		<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
3	<b>Egenkapital før hensættelser</b>	67.525.966	67.033.676
4	Hensættelser i øvrigt	1.778.153	1.260.915
	<b>Hensættelser i alt</b>	1.778.153	1.260.915
	<b>Egenkapital incl . hensættelser</b>	69.304.119	68.294.591
5	<b>Prioritetsgæld</b>	17.995.686	18.395.772
	<i>Antenneregnskab:</i>		
	Saldo 1. januar	48	
	Indgået a' contobidrag	76.800	
	-Afholdte udgifter	76.519	
	Igangværende handler	0	1.560.544
	Deposita	14.100	14.100
	<i>Varmeregnskab 2019/2020:</i>		
	Indgået a'conto bidrag	251.040	
	- afholdte udgifter	-171.374	
	<i>Internetregnskab:</i>		
	Saldo 1. januar	5.405	
	Indgået a'conto bidrag	16.200	
	-udgifter NIANet m.m.	-16.221	
	Skyldig moms	57.546	63.163
	Skyldige omkostninger	52.919	187.147
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	18.205.630	20.315.696
	<b>Passiver i alt</b>	87.509.749	88.610.287
6	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
7	Forsikringsforhold		
8	Beregning af andelsværdi		
9	Eventualforpligtelser		

## Noter

---

	2019 kr.
<b>Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:</b>	
Låsesmed	14.645
Småanskaffelser	5.090
Murer	5.678
VVS	32.001
Arbejdsweekend	3.736
Elektriker	4.078
	65.228
	65.228
 <b>Note 2 - Andre honorarer:</b>	
Administrator, varmelag	5.000
Advokat	4.000
	9.000
	9.000
 <b>Note 3 - Egenkapital:</b>	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar	1.182.409
	1.182.409
 Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar	61.708.549
Årets opskrivning	0
	61.708.549
 Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar	-7.435.907
Årets kursregulering	-134.006
	-7.569.973
 Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar	9.691.177
Årets afdrag, netto	630.588
- indeksregulering	-96.497
	10.225.268
	10.225.268

## Noter

	2019 kr.				
<b>Note 3 - Egenkapital (fortsat):</b>					
Tab- og vindingskonto:					
Saldo 1. januar	1.887.508				
Årets resultat	92.205				
	1.979.713				
<b>Egenkapital før hensættelser</b>	<b>67.525.966</b>				
<b>Note 4 - Hensættelser</b>					
Saldo 1. januar	1.260.915				
Hensat i regnskabsåret	609.000				
	1.869.915				
- forbrugt i regnskabsåret:					
Ny kælderør 13c	28.269				
Rensning af varmtvandsbeholder m.m.	29.556				
Rep. varmecentral	5.017				
Vedligeholdelsesplan	28.920				
	-91.762				
<b>Hensættelser i alt</b>	<b>1.778.153</b>				
<b>Note 5 - Prioritetsgæld:</b>					
Papirnavn	Renter	Afdrag	Indeks- regulering	Restgæld pr. 31/12-19	Kursværdi pr. 31/12 -19
NYK, 2042 - 2,5%	340.955	387.340	59.375	6.415.644	11.237.935
Offentlig støtte	-340.955	-387.340	-59.375	-6.415.644	-11.237.935
NYK, 2042 - 2,5%	480.694	546.856	83.827	9.057.753	15.855.561
Offentlig støtte	-90.083	0	0	0	0
NYK, 2043 - 2,5%	245.495	362.902	54.920	5.929.862	9.297.526
Offentlig støtte	-245.495	-362.902	-54.920	-5.929.862	-9.297.526
NYK, 2043 - 2,5%	56.327	83.732	12.670	1.367.960	2.140.125
NYK, 2043 - 2,5%	9.327	17.971	2.879	311.817	449.678
Offentlig støtte	-9.327	-17.971	-2.879	-311.817	-449.678
	446.938	630.588	96.497	10.425.713	17.995.686

## Noter

---

### Note 6 - Sikkerhedsstilling 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>67.525.966</u>
Andelskapital		<u><u>1.182.409</u></u>
Areal		<u><u>3.426</u></u>
Andelskronens værdi	<u>67.525.966</u> <u>1.182.409</u>	<u><u>57,11</u></u>

Andelskronens værdi pr. 31. december 2018 opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 56,69.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2019, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 57,11.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2019, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 57,11.

Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

## 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 2019

---

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 2019**

---

### **Andelsboligforeningen Frederik**

Som generalforsamlingsvalgt revisorer for Andelsboligforeningen Frederik har vi afsluttet revisionen af foreningens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsregnskabet, der udviser et driftsresultat på kr. 722.793, 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 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2019. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.



## Revisionsprotokollat pr. 31. december 2019

---

### 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 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 2019

---

- 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 årsregnskabet oplysninger og beløbsangivelser er korrekte. Der er foretaget gennemgang og vurdering af bogholderiposteringer og dokumentation herfor.

## Revisionsprotokollat pr. 31. december 2019

---

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 omfattet 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 2019

---

### 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. 84.800.000:

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. 52.919:

	kr.
El- og vandudgift, december	17.000
Revision	17.000
Skyldig A-skat	5.350
Trappevask & vinduespolering	4.344
Udlæg bestyrelse & administration	9.225
	52.919

#### Øvrige arbejdsopgaver

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

## Revisionsprotokollat pr. 31. december 2019

---

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,

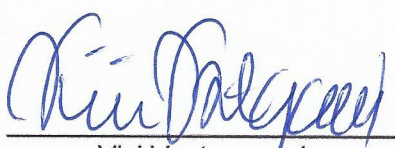
at vi under vor revision har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Tappernøje, den 4. februar 2020  
Ro's Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab



Per Top  
registreret revisor

Forelagt bestyrelsen den 25. februar 2020



Vivi Vestergaard  
(formand)



Rikke Nymark



Nanna Engberg



Ole Krogh Bertelsen



Anna Malgaard

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

**Opgørelse af den skattepligtige indkomst for skatteåret 2019**

	<u>kr.</u>
<b>Erhvervsmæssige indtægter:</b>	
Lejeindtægt, ikke-medlemmer	<u>56.920</u>
<b>Erhvervsmæssige indtægter i alt</b>	<u>56.920</u>
<b>Fællesudgifter:</b>	
Fællesudgifter ifølge resultatopgørelsen	2.022.793
+ afholdte udgifter over vedligeholdelseskonto	91.762
- 75% af repræsentation	5.544
- renteindtægter	1.862
- henlæggelse til senere vedligeholdelse	609.000
- ABF kontingent	<u>9.592</u>
	<u>1.488.557</u>
<b>Erhvervsmæssige udgifter:</b>	
Andel i fællesudgifter:	
$\frac{1.488.557 \times 56.920}{2.736.016} =$	<u>30.968</u>
<b>Skattepligtig indkomst</b>	<u><u>25.952</u></u>
<b>Heraf skat 22%</b>	<u><u>5.709</u></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 2019. Opgørelsen af den skattepligtige indkomst er udarbejdet på grundlag af foreningens årsregnskab for 2019, 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 4. februar 2020

Ro's Revision

Registreret Revisionsanpartsselskab



---

Per Top

registreret revisor