

A/B Frederiksbo
Frederikssundsvej 67-69, Stærevej 2-10
2400 København NV
cvr. nr.: 26 85 32 81

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2023 - 30.6.2024

22. regnskabsår

This document has esignatur Agreement-ID: c6303ePnTss252160901

This document has esignatur Agreement-ID: 9b4fa7pYsWh252163200

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning.....	3
Administratorpåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-27

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Frederiksbo
Frederikssundsvej 67-69, Stærevej 2-10
2400 København NV
matr.nr. 1017 Utterslev
CVR. nr.: 26 85 32 81

Bestyrelse: Henrik P. Jørgensen
Bo Rahbæk
Ronni Nielsen
Lærke Holm
Christian Klinth Holm

Administrator: Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2024

Dirigent: _____

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 – 30. juni 2024 for Andelsboligforeningen Frederiksbo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 – 30. juni 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7/10/2024

Bestyrelsen:

Henrik P. Jørgensen
Formand

Bo Rahbæk

Ronni Nielsen

Lærke Holm

Christian Klinth Holm

ADMINISTRATORPÅTEGNING

Som administrator for Andelsboligforeningen Frederiksbo har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023/24. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 7/10/2024

Administrator

Boligexperten Administration A/S
Kim Mathiesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Frederiksbo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Frederiksbo for regnskabsåret 1. juli 2023 – 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 – 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive 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 faglige 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 besvigelser er højere end ved 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 andelsboligforeningens 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

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.

Frederiksberg, den 7/10/2024

DataRevision, cvr.nr. 54 50 40 55
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor
mne-nr. 4047

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Frederiksbo for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsregnskabet er i det væsentligste opstillet på baggrund af regnskabsvejledningen, der blev opdateret i december 2021, ændringerne har udelukkende betydning for opstillingen efter årsregnskabsloven og således ingen betydning for opgørelsen af andelskronen.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter, gebyrer m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostningerne består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, samt eventuelle afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser regnskabsperiodens resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, driftsførte kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af regnskabsperiodens betalte prioritetsafdrag mv. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag mv.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v". indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholde posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalsposten "overført resultat" og indgår ikke i resultatdisponeringen.

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelserne øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Bestyrelsen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførel

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstitut. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**Nøgleoplysninger**

Nøgleoplysninger, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Vedtægterne bestemmer i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden

Andre reserver i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 20 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

	Note	Realiseret 2023/24 i kr.	Budget 2023/24 (ej revideret) i tkr.	Budget 2024/25 (ej revideret) i tkr.
Indtægter				
Indtægter, andelshavere.....	1	2.074.620	2.075	2.267
Indtægter, andre.....	2	247.614	239	248
Indtægter i alt.....		2.322.234	2.313	2.515
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsafgifter.....	3	746.523	736	754
Renholdelse- og udenomsarealer.....	4	263.175	220	265
Vedligeholdelse, løbende.....	5	223.236	325	350
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	7.982.893	0	100
Administrations- og foreningsomkostninger.....	7	263.045	285	296
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	11	5.656	6	6
Omkostninger i alt.....		9.484.528	1.571	1.770
Resultat før finansielle poster.....		-7.162.294	743	745
Finansielle indtægter.....		124	0	0
Finansielle omkostninger.....	8	591.271	189	455
Finansielle poster, netto.....		591.147	189	455
Resultat før skat.....		-7.753.441	554	289
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		-7.753.441	554	289
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		0		0
Anvendt af reserve, vedligeholdelse af ejendom.....		-7.982.893	0	-100
Overført restandel af årets resultat til egenkapital.....		229.452	554	389
Disponeret i alt.....		-7.753.441	554	289
Likviditetsresultat:				
Årets resultat.....		-7.753.441	554	289
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning....		310.241	0	0
Betalte prioritetsafdrag.....		-379.257	-379	-384
Likviditetsresultat i alt.....		-7.822.457	174	-95

BALANCE PR. 30. JUNI 2024

Aktiver	Note	2023/24 i kr.	2022/23 i tkr.
Ejendommens værdi.....	9	89.100.000	87.200
Matrielle anlægsaktiver.....		89.100.000	87.200
Anlægsaktiver.....		89.100.000	87.200
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		626	6
Tilgodehavende udlæg, asbesthåndtering - afregnes ved salg.....		16.347	0
Mellemregning igangværende salg.....		16.450	0
Periodeafgrænsningsposter.....		24.339	22
Andre tilgodehavender.....		9.844	0
Tilgodehavender.....		67.606	28
Likvide beholdninger.....	10	1.432.497	2.387
Omsætningsaktiver.....		1.500.103	2.415
Aktiver.....		90.600.103	89.615

BALANCE PR. 30. JUNI 2024

Passiver	Note	2023/24 i kr.	2022/23 i tkr.
Andelsindskud.....		1.747.750	1.748
Reserve for opskrivning af ejendommen.....		71.651.107	69.751
Overført resultat mv.....		-8.732.107	-923
		64.666.750	70.576
Andre reserver			
(jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		9.101.337	1.463
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen.....		510.393	8.493
Andre reserver.....		9.611.730	9.956
Egenkapital.....		74.278.480	80.532
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	11	81.008	75
Hensatte forpligtelser.....		81.008	75
Prioritetsgæld.....	12	15.554.496	8.304
Langfristede gældsforpligtelser.....		15.554.496	8.304
Prioritetsgæld.....	12	383.965	379
Deposita og fast forudbetalt husleje.....		59.146	59
Varmeregnskab, igangværende.....	13	120.904	143
Forudbetalt boligafgift og leje.....		3.962	4
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		2.000	2
Øvrig gæld.....	14	116.142	117
Kortfristede gældsforpligtelser.....	15	686.119	704
Gældsforpligtelser.....		16.240.615	9.008
Passiver.....		90.600.103	89.615
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 30. JUNI 2024

	Note	2023/24 i kr.	2022/23 i tkr.
Andelsindskud			
Andelsindskud primo.....		1.747.750	1.702
Tilgang af nye andele.....		0	46
		1.747.750	1.748
Reserve for opskrivning af ejendommen			
Reserve for opskrivning af ejendommen primo.....		69.751.107	69.051
Årets opskrivninger.....		1.900.000	700
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		0	0
		71.651.107	69.751
Overført resultat mv.			
Overført resultat mv., primo.....		-923.107	-5.806
Tillægsværdi nye andele, netto.....		0	1.340
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld.....		-400.118	763
Overført til andre reserver (værdiforringelse).....		-7.638.334	4.220
Overført til andre reserver (vedligeholdelse).....		0	-2.100
Rest af årets resultat.....		229.452	660
		-8.732.107	-923
Egenkapital før andre reserver.....		64.666.750	70.576
Reserve til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom			
Reserve primo.....		1.463.003	5.683
Overført til / fra "overført resultat".....		7.638.334	-4.220
		9.101.337	1.463
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen			
Reserve primo.....		8.493.286	7.002
Overført fra "overført resultat".....		0	2.100
Reserveret i året.....		0	0
Anvendt i året.....		-7.982.893	-609
		510.393	8.493
Andre reserver (ikke bunden) i alt.....		9.611.730	9.956
Andre reserver.....		9.611.730	9.956
Egenkapital i alt.....		74.278.480	80.532

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Note	Realiseret 2023/24 i kr.	Budget 2023/24 (ej revideret) i tkr.	Budget 2024/25 (ej revideret) i tkr.
Indtægter, andelshavere	1			
Boligafgift, stigning 14% pr 1/7/2024.....		2.074.620	2.075	2.365
Boligafgift, opkræves ½ boligafgift i december.....		0		-99
		2.074.620	2.075	2.267
Indtægter, andre	2			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		70.720	69	71
Lejeindtægter, erhvervslejemål.....		176.894	170	177
		247.614	239	248
Ejendoms- og forbrugsafgifter	3			
Ejendomsskatter.....		193.582	191	201
Renovation.....		197.932	190	213
Forsikringer.....		94.939	95	100
Vandforbrug.....		137.818	160	150
El/gasforbrug fællesarealer.....		122.252	100	90
		746.523	736	754
Renholdelse- og udenomsarealer	4			
Trapperengøring.....		95.925	100	100
Hovedengøring af trapper.....		49.688		45
Ejendomsservice.....		90.000	95	95
Vinduespolering.....		7.000	8	8
Graffitiabonnement.....		12.750	13	13
Øvrig renholdelse.....		7.812	4	4
		263.175	220	265

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Note	Realiseret 2023/24 i kr.	Budget 2023/24 (ej revideret) i tkr.	Budget 2024/25 (ej revideret) i tkr.
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager.....		4.399		
Rensning af tagrender og nedløb.....		22.500		
Elektriker og lyskilder.....		7.010		
Maler.....		14.750		
Murer.....		7.519		
Låseservice, inkl salg af nøgler.....		11.294		
Tømrer og snedker.....		65.914		
Varmeanlæg.....		10.889		
Vaskeriudgifter inkl serviceabonnement.....		21.925		
Gård og haveanlæg - havebord.....		3.614		
Maskindrift.....		4.080		
Asbestsanering - andel.....		16.347		
Forsikringsag vedr. tyveri og nye døre.....		32.995		
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....			325	350
		223.236	325	350
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6			
Byggesag vvs-projekt afsluttet.....		7.982.893		
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt.....			0	100
		7.982.893	0	100

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

	Note	Realiseret 2023/24 i kr.	Budget 2023/24 (ej revideret) i tkr.	Budget 2024/25 (ej revideret) i tkr.
Administrations- og foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		131.798	130	137
Administrationshonorar, tillægsydelser.....		625	1	1
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		25.000	25	26
Varmeregnskabshonorar.....		16.197	15	17
Kontorhold, porto og PBS gebyrer m.v.....		10.990	15	15
<i>Administrationsomkostninger</i>		184.610	186	196
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		14.200	19	19
Valuarvurdering.....		22.000	22	23
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		1.237	5	5
Arrangementer og fælles arbejdsdag.....		489	10	10
IT-udgifter.....		2.332	3	3
GlobalConnect - internet 1 Gbps.....		38.177	40	40
<i>Foreningsomkostninger</i>		78.435	99	100
		263.045	285	296
Finansielle omkostninger	8			
Kurstab og udgifter ved låneomlægning.....		310.241		
Prioritetsrenter og bidrag.....		188.753	189	455
Renteudgifter byggekredit i bank - udgået 28/6.....		92.277		
		591.271	189	455

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2023/24 i kr.	2022/23 i tkr.
Ejendommens værdi	9		
Kostpris pr. 1.7.2023.....		17.448.893	17.449
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2024.....		17.448.893	17.449
Opskrivninger pr. 1.7.2023.....		69.751.107	69.051
Årets opskrivninger.....		1.900.000	700
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		0	0
Opskrivninger pr. 30.6.2024.....		71.651.107	69.751
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2024.....		89.100.000	87.200
Seneste offentlige vurdering pr. 1.10.2020.....		26.000.000	26.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr 30.6.2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af Engel & Völkers Commercial den 4.9.2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr 89.100.000 baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,75 pct. inkl. inflation.

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentligste forudsætninger er gengivet nedenfor:

Budgetperiode.....	15 år
OMK-leje pr. m ²	494 kr. / m ²
Merlejeindtægt v/ modernisering.....	1.201 kr. / m ²
Moderniseringsomkostning.....	6.000 kr. / m ²

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Valuarrapportens følsomhedsberegning indikere, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,5%, så vil ejendommens dagsværdi falde med 13,7 mill.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr 17.448.893.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2023/24 i kr.	2022/23 i tkr.
Likvide beholdninger	10		
Nordea, driftskonto.....		490.283	2.384
Nordea, omprioriteringskonto - ophævet 1/7/2024.....		939.304	0
Kassebeholdning.....		2.910	3
		1.432.497	2.387
Indvendig vedligeholdelse:	11		
Saldo pr. 1.7.2023.....		75.352	124
Hensat året 2023/24.....		5.656	7
		81.008	131
Frasolgt i året 2023/24.....		0	-55
Saldo pr. 30.6.2024.....		81.008	75

Prioritetsgæld:

	12					
	Restgæld 1.7.2023	Kursværdi 1.7.2023	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2024	Kursværdi 30.6.2024
1. JK 1,2% kontant	11.682.758	8.683.500	379.257	188.753	11.303.501	8.899.326
2. JK 3,1% F3-lån					3.497.100	3.501.840
3. JK 4,0% obl.lån					3.737.000	3.537.295
	11.682.758	8.683.500	379.257	188.753	18.537.601	15.938.461

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af prioritetsgæld (under 1 år).....	383.965
Lang del af prioritetsgæld (mere end 1 år).....	15.554.496
	15.938.461

Informationer om indregnede lån:

1. JK 1,2% kontant

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 1,2355% frem til år 2049, hvor lånet er tilbagebetalt.

2. JK 3,1% F3-lån

F3-lån afdragsfrit, hvor der betales en fast årlig rente på 3,0978%, der er låst fast frem til 1.4.2027, hvor fastrente perioden skal genforhandles. Der er aftalt afdragsfrihed frem til 30.6.2034, hvor lånet skal afdrages over 20 år.

3. JK 4,0% obl.lån

Stående konvertibelt 30 årigt afdragsfrit obligationslån med en fast rente på 4% til år 2049. Lånet er afdragsfrit frem til 1.7.2054, hvor lånet forfalder

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2023/24 i kr.	2022/23 i tkr.
Varmeregnskab	13		
Indbetalt a conto.....		311.392	309
Afholdte omkostninger til fjernvarme og evt energimærke.....		190.488	166
		120.904	143
Øvrig gæld	14		
Recover, reparation af utæt tag.....		48.058	0
Malerfirma Dan Wiche, maler efter vandskade.....		14.750	0
W. Johansen El ApS.....		0	28
Gaihede A/S, arkitekt byggesag.....		0	19
BWT, klimastyring.....		0	5
Købstædernes Forsikring - entrepriseforsikring		0	17
Elektricitet.....		7.072	4
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		24.000	23
Engel & Völkers Commercial, valuar.....		22.000	20
Opspart til jubilæumsfond, (anvendt til træningslokale).....		262	2
		116.142	117
Gældsforpligtelser	15		
Af de samlede gældsforpligtelser er kr 15.554.496 langfristede gældsforpligtelser			
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld			

NOTER

	Note	2023/24 i kr.	2022/23 i tkr.
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	16		

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter på kr. 18.537.601 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 89.100.000.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 Nøgleoplysninger Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelser af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer, medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Ejendommens areal ifølge egne registreringer:

<u>Boligtype</u>	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	53	3.495,50
Boliglejemål.....	2	110,90
Erhvervslejemål.....	2	322,40
Kælderlejemål.....	1	112,00
	3	4.040,80

NOTER

		Note		
Nøgleoplysninger		17		
		Antal	BBR Areal, m ²	
B1	Andelsboliger.....	53	3.531	
B2	Erhvervsandele.....			
B3	Boliglejemål.....	2	112	
B4	Erhvervslejemål.....	2	315	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....	1	15	
B6	I alt	58	3.973	

Sæt kryds				
	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?			
		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?			
		X		
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>			

D1	Foreningens stiftelsesår.....	2002
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1936

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud ?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		

Sæt kryds		Anskaffelses prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		Kr	Gns kr pr m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	89.100.000	22.426
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	9.611.730	2.419
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	11%	

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H	Opkrævet for juni 2024
H1	Boligafgift.....
H2	Erhvervslejeindtægter.....
H3	Boliglejeindtægter.....

	Forrige år	Sidste år	I år
J			
	121	14	-2.196

	Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....
K3	Teknisk andelsværdi.....

	Forrige år	Sidste år	I år
M1			
M2			
M3			

	%
P	
	82%

	Forrige år	Sidste år	I år
R			
	108	106	107

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2023/24 i kr.	2022/23 i tkr.
Beregning af andelsværdi	18		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering), samt vedtægternes § 20:			
Foreningens egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver		64.666.750	
		<u>64.666.750</u>	
Andelsværdi pr. m²		3.496	18.500,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 1.11.2023)			16.500,00

NOTER TIL BALANCEN

			Note	2023/24 i kr.
Fordeling af andelsværdien på adresser:			18	
Lejernr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
2	Frederikssundsvej 67, 1 tv.	42,2	21.100	780.700
3	Frederikssundsvej 67, 2. th.	52,8	26.400	976.800
4	Frederikssundsvej 67, 2. tv.	42,2	21.100	780.700
5	Frederikssundsvej 67, 3. th.	95,0	47.500	1.757.500
7	Frederikssundsvej 67, 4. th.	52,8	26.400	976.800
8	Frederikssundsvej 67, 4. tv.	42,2	21.100	780.700
9	Frederikssundsvej 69, st.	112,8	56.400	2.086.800
11	Frederikssundsvej 69, 1. th.	112,8	56.400	2.086.800
13	Frederikssundsvej 69, 2.	113,0	56.500	2.090.500
16	Frederikssundsvej 69, 3. tv.	54,7	27.350	1.011.950
17	Frederikssundsvej 69, 4. th.	58,1	29.050	1.074.850
18	Frederikssundsvej 69, 4. tv.	54,7	27.350	1.011.950
19	Stærevej 2, st. tv.	37,8	18.900	699.300
20	Stærevej 2, 1. th.	102,1	51.050	1.888.850
22	Stærevej 2, 2.	102,1	51.050	1.888.850
24	Stærevej 2, 3. th.	102,1	51.050	1.888.850
26	Stærevej 2, 4. th.	102,1	51.050	1.888.850
28	Stærevej 4, st.	108,9	54.450	2.014.650
31	Stærevej 4, 1	108,9	54.450	2.014.650
32	Stærevej 4, 2. th.	55,3	27.650	1.023.050
33	Stærevej 4, 2. tv.	53,6	26.800	991.600
34	Stærevej 4, 3. th.	55,3	27.650	1.023.050
35	Stærevej 4, 3. tv.	53,6	26.800	991.600
36	Stærevej 4, 4. th.	55,3	27.650	1.023.050
37	Stærevej 4, 4. tv.	53,6	26.800	991.600
38	Stærevej 6, st. th.	56,7	28.350	1.048.950
39	Stærevej 6, st. tv.	56,7	28.350	1.048.950
40	Stærevej 6, 1. th.	56,7	28.350	1.048.950
41	Stærevej 6, 1. tv.	56,7	28.350	1.048.950
42	Stærevej 6, 2.	113,4	56.700	2.097.900
44	Stærevej 6, 3. th.	56,7	28.350	1.048.950
45	Stærevej 6, 3. tv.	56,7	28.350	1.048.950
46	Stærevej 6, 4. th.	56,7	28.350	1.048.950

NOTER TIL BALANCEN

Note

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Lejrnr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
47	Stærevej 6, 4. tv.	56,7	28.350	1.048.950
48	Stærevej 8, st. th.	56,7	28.350	1.048.950
49	Stærevej 8, st. tv.	56,7	28.350	1.048.950
50	Stærevej 8, 1. th.	56,7	28.350	1.048.950
51	Stærevej 8, 1. tv.	56,7	28.350	1.048.950
52	Stærevej 8, 2. th.	56,7	28.350	1.048.950
53	Stærevej 8, 2. tv.	56,7	28.350	1.048.950
54	Stærevej 8, 3. th.	56,7	28.350	1.048.950
55	Stærevej 8, 3. tv.	56,7	28.350	1.048.950
56	Stærevej 8, 4. th.	56,7	28.350	1.048.950
57	Stærevej 8, 4. tv.	56,7	28.350	1.048.950
58	Stærevej 10, st.	72,3	36.150	1.337.550
59	Stærevej 10, 1. th.	56,7	28.350	1.048.950
60	Stærevej 10, 1. tv.	59,6	29.800	1.102.600
61	Stærevej 10, 2. th.	56,7	28.350	1.048.950
62	Stærevej 10, 2. tv.	59,6	29.800	1.102.600
63	Stærevej 10, 3. th.	56,7	28.350	1.048.950
64	Stærevej 10, 3. tv.	59,6	29.800	1.102.600
65	Stærevej 10, 4. th.	56,7	28.350	1.048.950
66	Stærevej 10, 4. tv.	59,6	29.800	1.102.600
		3.495,5	1.747.750	64.666.750

53

Bo Rahbæk

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bo Rahbæk
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Frederiksbo (154)
ID: 020dccc5-622c-4ca5-bd00-46f5d59f1458
Tidspunkt for underskrift: 08-11-2024 kl.: 13:32:40
Underskrevet med MitID



Ronni Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ronni Szumlanski Nielsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Frederiksbo (154)
ID: bba1abc2-13e8-46c5-a7f3-24a403f7eda2
Tidspunkt for underskrift: 08-11-2024 kl.: 09:13:52
Underskrevet med MitID



Christian Klinth Holm

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Frederiksbo (154)
ID: 6beb69dc-3eb0-4015-a6ab-838600705d03
Tidspunkt for underskrift: 10-11-2024 kl.: 13:29:44
Underskrevet med MitID



Henrik Philip Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Philip Jørgensen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Frederiksbo (154)
ID: a8de8369-095b-43fa-9802-4f3d40ba9bf8
Tidspunkt for underskrift: 08-11-2024 kl.: 16:03:12
Underskrevet med MitID



Kim Mathiesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kim Falk Mathiesen
Administrator/dirigent
ID: a0a28f77-977a-4bbb-8d3f-9fbcccfddb65
Tidspunkt for underskrift: 08-11-2024 kl.: 09:09:53
Underskrevet med MitID



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lærke Holm

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lærke Rebekka Holm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Frederiksbo (154)

ID: 0b3eac94-2815-4f6b-aa9f-af45d000b5ad

Tidspunkt for underskrift: 13-11-2024 kl.: 16:04:40

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 9b4fa7pYsWh252163200

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.