

Frederiksberg Grundejerforening

Hjemstedsadresse: Gammel Kongevej 76, 1850 Frederiksberg

Årsregnskab 2018

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2019

dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Regnskabspraksis	5
Årsregnskabet 1. januar – 31. december 2018	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsregnskabet	9
Ejendommen Amicisvej 25	
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Foreningsoplysninger

Foreningen	Frederiksberg Grundejerforening Gammel Kongevej 76 1850 Frederiksberg Hjemstedskommune: Frederiksberg
Bestyrelse	Thomas Bograd, formand Kristian Hartmann, kasserer Katja Paludan, sekretær Bo Frimodt Niels Peter Fjersøe Jørgen Hartmann
Administration	Ejendomsforeningen Danmark
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2018 for Frederiksberg Grundejerforening.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med reglerne om god regnskabskik samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsregnskabet indstilles til godkendelse på foreningens generalforsamling.

Frederiksberg, den 26. marts 2019

Bestyrelse

Thomas Bograd

Katja Paludan

Kristian Hartmann

Niels Peter Fjeldsøe

Bo Frimodt

Jørgen Hartmann

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Grundejerforening Frederiksberg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforening Frederiksberg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og den regnskabspraksis, som er beskrevet på side 6.

Det er vores 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 regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og den regnskabspraksis, som er beskrevet på side 6.

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 grundejerforeningen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og den regnskabspraksis, som er beskrevet på side 6. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 grundejerforeningens 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 grundejerforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 regnskabsbrugere 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 revisionshandling 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 tilside-sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af grundejerforeningens 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 grundejerforeningens 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 grundejerforeningen 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 ledelsen 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.

Helsingør, den 26. marts 2019

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63



Bent Christensen

statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Frederiksberg Grundejerforening for 1. januar - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med god regnskabskik og foreningens vedtægter. Regnskabsopstillingen er tilpasset foreningens særlige aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik og foreningens vedtægter.

Resultatopgørelsen

Indgåede medlemsbidrag er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Balancen

Ejendommen matr.nr. 27 b, Amicisvej 25, Frederiksberg, indregnes i Grundejerforeningens regnskab til offentlig vurdering med tillæg af efterfølgende forbedringer jf. note 5.

Huslejen er ikke periodiseret og udgør indbetalt teoretisk husleje. Restancer er afsat som tilgodehavender i balancen.

Regnskabet for ejendommen findes i nærværende regnskab på side 10-14. Ejendommen optages til offentlig vurdering med tillæg af efterfølgende forbedringer.

Der afskrives ikke på ejendommen. Der afskrives på installationer på ejendommen.

Obligationer og aktier er optaget til kursværdi pr. statusdag. Kursgevinst/-tab føres over egenkapitalen.

Passiver

Prioritetsgæld er optaget til nominal restgæld pr. statusdag og svarer til amortiseret kostpris.

Udskudt skat

Der er beregnet udskudt skat af opskrivningen på ejendommen Amicisvej 25 med 22 %.

Resultatopgørelse 1. januar - 31 december

	Note	2018	2017
Kontingenter		52.078	55.970
Ejendommens resultat	5	641.283	864.979
Bruttoresultat		693.361	920.949
Andre eksterne udgifter	1	-107.505	-104.611
Bestyrelseshonorarer	2	-40.000	-40.000
Generalforsamling og mødeudgifter		-33.419	-63.563
Resultat af primær drift		512.437	712.775
Renteindtægter og lignende indtægter		8.522	9.583
ÅRETS RESULTAT		520.959	722.358

Balance 31. december

	Note	2018	2017
AKTIVER			
Værdipapirer	3	115.612	186.854
Ansvarlig lånekapital i Ejendomsforeningen Danmark		3.000.000	3.000.000
Indestående i ejendommen Amicisvej 25	5	30.317.378	29.743.425
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>33.432.990</u>	<u>32.930.279</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>33.432.990</u>	<u>32.930.279</u>
Likvide beholdninger	4	<u>3.335.205</u>	<u>3.357.795</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.335.205</u>	<u>3.357.795</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>36.768.195</u></u>	<u><u>36.288.074</u></u>

Balance 31. december

	Note	2018	2017
PASSIVER			
Egenkapital 1. januar		36.221.608	36.252.374
Årets resultat		520.959	722.358
Regulering ejendomsværdi		0	-1.000.000
Regulering udskudt skat		0	220.000
Kursregulering, -tab og -gevinst værdipapirer		-71.213	26.876
Egenkapital i alt		36.671.354	36.221.608
Mellemregning Ejendomsforeningen Danmark		60.841	20.466
Skyldige omkostninger		36.000	46.000
Kortfristet gæld i alt		96.841	66.466
Gæld i alt		96.841	66.466
PASSIVER I ALT		36.768.195	36.288.074

Noter til årsregnskabet

	Note	2018	2017
Andre eksterne udgifter	1		
Porto samt giro og bankgebyrer		0	-901
Forsikring		-1.233	0
Administration		-92.453	-91.710
Revision og regnskabsmæssig assistance		-12.000	-12.000
Diverse		-1.819	0
		<u>-107.505</u>	<u>-104.611</u>
Bestyrelseshonorar	2		
Formandens honorar		-20.000	-20.000
Øvrige honorarer		-20.000	-20.000
		<u>-40.000</u>	<u>-40.000</u>
Værdipapirer	3		
Obligationer:			
Nykredit 7%		12	42
Aktier:			
Danske Bank		85.332	159.939
Topdanmark		30.268	26.873
		<u>115.600</u>	<u>186.812</u>
Værdipapirer i alt		<u>115.612</u>	<u>186.854</u>
Likvide beholdninger	4		
Danske Bank, konto 305-1986		3.316.482	3.343.675
Danske Bank, konto 760-00-02729		18.723	14.120
		<u>3.335.205</u>	<u>3.357.795</u>

Noter til årsregnskabet

Note 5 Ejendommen Amicisvej 25

Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december

	Note	2018	2017
Lejeindtægt	5.1	<u>1.565.262</u>	<u>1.590.256</u>
Bruttoresultat		<u>1.565.262</u>	<u>1.590.256</u>
Skatter og afgifter		-107.036	-96.629
Forsikringer og abonnementer		-31.952	-67.756
Renholdelse / vinduespolering / Snerydning		-46.546	-43.088
Udvendig vedligeholdelse	5.2	-308.796	-102.356
Indvendig vedligeholdelse		-71.969	0
Adm.honorar		-64.096	-62.358
Inspektørhonorar		-25.422	-20.616
Revision og regnskabsmæssig assistance		-24.000	-24.000
Elektricitet, gas og vand		-13.427	-10.222
Varmeregnskab		-9.708	-18.600
Diverse		-9.755	-12.599
Omkostninger i alt		<u>-712.707</u>	<u>-458.224</u>
Resultat før afskrivning og renter		852.555	1.132.032
Afskrivninger	5.3	<u>-20.611</u>	<u>-20.611</u>
Resultat før renter		831.944	1.111.421
Prioritetsrenter		<u>-1.131</u>	<u>-1.390</u>
Resultat før skat		830.813	1.110.031
Skat af årets resultat	5.4	<u>-189.530</u>	<u>-245.052</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>641.283</u>	<u>864.979</u>

Noter til årsregnskabet

Note 5 Ejendommen Amicisvej 25

Balance 31. december			
	Note	2018	2017
AKTIVER			
Ejendommen			
Grund og bygninger	5.5	37.105.682	36.000.000
Elevator	5.6	163.350	176.042
Fjernvarmeinstallation	5.7	118.775	126.694
Anlægsaktiver i alt		37.387.807	36.302.736
Mellemregning HG Jansen A/S		480.046	850.875
Periodeafgrænsningsposter		0	0
Andre tilgodehavender		100.266	113.915
Varmeregnskab		27.154	39.121
Omsætningsaktiver i alt		607.466	1.003.911
AKTIVER I ALT		37.995.273	37.306.647

Noter til årsregnskabet

Ejendommen Amicisvej 25

Balance 31. december

	Note	2018	2017
PASSIVER			
Egenkapital 1. januar		29.743.425	30.330.038
Årets resultat		641.283	864.979
Regulering ejendomsværdi		0	-1.000.000
Regulering udskudt skat		0	220.000
Kontant overført til Frederiksberg Grundejerforening		-67.330	-671.592
Egenkapital i alt		30.317.378	29.743.425
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse		420.081	348.111
Hensættelse til udskudt skat		6.410.000	6.410.000
Hensættelse i alt		6.830.081	6.758.111
Prioritetsgæld	5.8	15.640	21.593
Deposita		369.995	368.726
Langfristet gæld		385.635	390.319
Forudbetalt leje		251.317	249.063
Skyldig skat		112.476	154.288
Skyldige omkostninger		98.386	11.441
Kortfristet gæld		462.179	414.792
Gæld i alt		847.814	805.111
PASSIVER I ALT		37.995.273	37.306.647
Pantsætninger og forpligtelser	5.9		

Noter til årsregnskabet

Ejendommen Amicisvej 25

	Note	2018	2017
Lejeindtægt:	5.1		
Husleje beboelse		917.994	976.255
Erhvervsleje		647.268	614.001
		<u>1.565.262</u>	<u>1.590.256</u>
Udvendig vedligeholdelse	5.2		
VVS-installatør/blikkenslager		-179.157	-63.102
El-installatør		-14.836	-4.327
Elevatorservice		-15.423	-18.815
Låsesmed		-2.193	0
Have- og gårdanlæg		0	-5.188
Tømrer		-35.813	-10.644
Større vedligeholdelse		-37.659	-280
		<u>-308.796</u>	<u>-102.356</u>
Afskrivninger	5.3		
Fjernvarmeinstallationer		-7.919	-7.919
Elevator		-12.692	-12.692
		<u>-20.611</u>	<u>-20.611</u>
Skat af årets resultat	5.4		
Skat af årets resultat		-182.776	-244.200
Regulering af tidligere års skat		-6.754	-852
		<u>-189.530</u>	<u>-245.052</u>

	Note	2018	2017
Ejendommen matr.nr. 27 B, Frederiksberg	5.5		
Beregnet dagsværdi		36.000.000	36.000.000
Tilgang altaner		1.105.682	0
		<u>37.105.682</u>	<u>36.000.000</u>
Elevator	5.6		
Saldo 1/1		176.042	188.734
Tilgang		0	0
Afskrivning, 4%		-12.692	-12.692
		<u>163.350</u>	<u>176.042</u>
Fjernvarmeinstallationer	5.7		
Saldo 1/1		126.694	134.613
Afskrivning, 4%		-7.919	-7.919
		<u>118.775</u>	<u>126.694</u>
Prioritetsgæld	5.8		
1,5% Grundejernes Investeringsfond		15.640	21.593
		<u>15.640</u>	<u>21.593</u>
Pantsætninger og forpligtelser	5.9		
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse:			
		BRL § 18	
Saldo 31/12 2018		<u>-62.061</u>	
		BRL § 18 b	
Saldo 31/12 2018		<u>-42.703</u>	