

# Frederiksberg Grundejerforening

Hjemstedsadresse: Gammel Kongevej 76, 1850 Frederiksberg

## Årsregnskab 2019

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2020

---

dirigent

## Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Regnskabspraksis	5
Årsregnskabet 1. januar – 31. december 2019	
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 Fjeldsøe Jørgen Hartmann
Administration	Ejendom 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 2019 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 1. april 2020

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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og den regnskabspraksis, som er beskrevet på side 5.

Det er vores 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 regnskabsbestemmelserne i vedtægterne og den regnskabspraksis, som er beskrevet på side 5.

### 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 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 tilside-sættelse 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 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 1. april 2020  
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 2019 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 tilgodehaver 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 nominel 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	2019	2018
Kontingenter .....		51.680	52.078
Ejendommens resultat .....	5	<u>65.870</u>	<u>641.283</u>
Bruttoresultat .....		<u>117.550</u>	<u>693.361</u>
Andre eksterne udgifter .....	1	-107.972	-107.505
Bestyrelseshonorarer .....	2	-40.000	-40.000
Generalforsamling og mødeudgifter .....		<u>-32.215</u>	<u>-33.419</u>
Resultat af primær drift .....		<u>-62.637</u>	<u>512.437</u>
Renteindtægter og lignende indtægter .....		<u>6.722</u>	<u>8.522</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u><u>-55.915</u></u>	<u><u>520.959</u></u>



## Balance 31. december

	Note	2019	2018
AKTIVER			
Værdipapirer .....	3	104.268	115.612
Ansvarlig lånekapital i Ejendom Danmark .....		3.000.000	3.000.000
Indestående i ejendommen Amicisvej 25 .....	5	<u>30.340.354</u>	<u>30.317.378</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt .....		<u>33.444.622</u>	<u>33.432.990</u>
Anlægsaktiver i alt .....		<u>33.444.622</u>	<u>33.432.990</u>
Likvide beholdninger .....	4	<u>3.298.358</u>	<u>3.335.205</u>
Omsætningsaktiver i alt .....		<u>3.298.358</u>	<u>3.335.205</u>
AKTIVER I ALT .....		<u><u>36.742.980</u></u>	<u><u>36.768.195</u></u>

## Balance 31. december

	Note	2019	2018
PASSIVER			
Egenkapital 1. januar .....		36.671.354	36.221.608
Årets resultat .....		-55.915	520.959
Kursregulering, -tab og -gevinst værdipapirer .....		-11.332	-71.213
Egenkapital i alt .....		<u>36.604.107</u>	<u>36.671.354</u>
Mellemregning Ejendom Danmark .....		102.873	60.841
Skyldige omkostninger .....		36.000	36.000
Kortfristet gæld i alt .....		<u>138.873</u>	<u>96.841</u>
Gæld i alt .....		<u>138.873</u>	<u>96.841</u>
PASSIVER I ALT .....		<u><u>36.742.980</u></u>	<u><u>36.768.195</u></u>

## Noter til årsregnskabet

	Note	2019	2018
Andre eksterne udgifter	1		
Forsikring .....		-1.233	-1.233
Administration .....		-93.465	-92.453
Revision og regnskabsmæssig assistance .....		-12.000	-12.000
Diverse .....		-1.274	-1.819
		<u>-107.972</u>	<u>-107.505</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%		0	12
Aktier:			
Danske Bank .....		71.363	85.332
Topdanmark .....		32.905	30.268
		<u>104.268</u>	<u>115.600</u>
Værdipapirer i alt .....		<u>104.268</u>	<u>115.612</u>
Likvide beholdninger	4		
Danske Bank, konto 305-1986 .....		3.275.775	3.316.482
Danske Bank, konto 760-00-02729 .....		22.583	18.723
		<u>3.298.358</u>	<u>3.335.205</u>

## Noter til årsregnskabet

Note 5 Ejendommen Amicisvej 25

**Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december**

	Note	2019	2018
Lejeindtægt .....	5.1	<u>1.776.959</u>	<u>1.565.262</u>
Bruttoresultat .....		<u>1.776.959</u>	<u>1.565.262</u>
Skatter og afgifter .....		-111.465	-107.036
Forsikringer og abonnementer .....		-54.160	-31.952
Renholdelse / vinduespolering / Snerydning .....		-45.899	-46.546
Udvendig vedligeholdelse .....	5.2	-1.295.375	-308.796
Indvendig vedligeholdelse .....		-28.193	-71.969
Adm.honorar .....		-30.750	-64.096
Inspektørhonorar .....		-25.658	-25.422
Revision og regnskabsmæssig assistance .....		-24.000	-24.000
Elektricitet, gas og vand .....		-9.404	-13.427
Varmeregnskab .....		-9.710	-9.708
Diverse .....		-31.765	-9.755
Omkostninger i alt .....		<u>-1.666.379</u>	<u>-712.707</u>
Resultat før afskrivning og renter .....		110.580	852.555
Afskrivninger .....	5.3	<u>-20.611</u>	<u>-20.611</u>
Resultat før renter .....		89.969	831.944
Prioritetsrenter .....		<u>-464</u>	<u>-1.131</u>
Resultat før skat .....		89.505	830.813
Skat af årets resultat .....	5.4	<u>-23.635</u>	<u>-189.530</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u><u>65.870</u></u>	<u><u>641.283</u></u>

## Noter til årsregnskabet

### Note 5 Ejendommen Amicisvej 25

	Balance 31. december		
	Note	2019	2018
<b>AKTIVER</b>			
Ejendommen			
Grund og bygninger .....	5.5	37.105.682	37.105.682
Elevator .....	5.6	150.658	163.350
Fjernvarmeinstallation .....	5.7	110.856	118.775
Anlægsaktiver i alt .....		<u>37.367.196</u>	<u>37.387.807</u>
Mellemregning HG Jansen A/S .....		390.808	480.046
Periodeafgrænsningsposter .....		6.088	0
Andre tilgodehavender .....		0	100.266
Tilgodehavende skat .....		57.559	0
Varmeregnskab .....		26.219	27.154
Omsætningsaktiver i alt .....		<u>480.674</u>	<u>607.466</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<u><u>37.847.870</u></u>	<u><u>37.995.273</u></u>

## Noter til årsregnskabet

Ejendommen Amicisvej 25

	Balance 31. december		2019	2018
	Note			
<b>PASSIVER</b>				
Egenkapital 1. januar .....		30.317.378	29.743.425	
Årets resultat .....		65.870	641.283	
Kontant overført til Frederiksberg Grundejerforening .....		-42.894	-67.330	
Egenkapital i alt .....		<u>30.340.354</u>	<u>30.317.378</u>	
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse .....		341.044	420.081	
Hensættelse til udskudt skat .....		6.410.000	6.410.000	
Hensættelse i alt .....		<u>6.751.044</u>	<u>6.830.081</u>	
Prioritetsgæld .....	5.8	0	15.640	
Deposita .....		430.386	369.995	
Langfristet gæld .....		<u>430.386</u>	<u>385.635</u>	
Forudbetalt leje .....		308.581	251.317	
Skyldig skat .....		0	112.476	
Skyldige omkostninger .....		17.505	98.386	
Kortfristet gæld .....		<u>326.086</u>	<u>462.179</u>	
Gæld i alt .....		<u>756.472</u>	<u>847.814</u>	
PASSIVER I ALT .....		<u>37.847.870</u>	<u>37.995.273</u>	
Pantsætninger og forpligtelser .....	5.9			

## Noter til årsregnskabet

## Ejendommen Amicisvej 25

	Note	2019	2018
Lejeindtægt:	5.1		
Husleje beboelse .....		1.114.373	917.994
Erhvervsleje .....		662.586	647.268
		<u>1.776.959</u>	<u>1.565.262</u>
Udvendig vedligeholdelse	5.2		
VVS-installatør/blikkenslager .....		-38.580	-179.157
El-installatør .....		-4.762	-14.836
Elevatorservice .....		-5.895	-15.423
Låsesmed .....		-4.395	-2.193
Have- og gårdanlæg .....		-33.031	0
Maler .....		-233.375	0
Murer .....		-15.976	-23.715
Tømrer .....		-67.496	-35.813
Glarmester .....		-6.531	0
Istandsættelse af lejlighed .....		-885.334	-37.659
		<u>-1.295.375</u>	<u>-308.796</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 .....		-19.960	-182.776
Regulering af tidligere års skat .....		-3.675	-6.754
		<u>-23.635</u>	<u>-189.530</u>

## Frederiksberg Grundejerforening

	Note	2019	2018
Ejendommen matr.nr. 27 B, Frederiksberg	5.5		
Offentlige vurdering .....		36.000.000	36.000.000
Tilgang altaner .....		1.105.682	1.105.682
		<u>37.105.682</u>	<u>37.105.682</u>
Elevator	5.6		
Saldo 1/1 .....		163.350	176.042
Tilgang .....		0	0
Afskrivning, 4% .....		-12.692	-12.692
		<u>150.658</u>	<u>163.350</u>
Fjernvarmeinstallationer	5.7		
Saldo 1/1 .....		118.775	126.694
Afskrivning, 4% .....		-7.919	-7.919
		<u>110.856</u>	<u>118.775</u>
Prioritetsgæld	5.8		
1,5% Grundejernes Investeringsfond .....		0	15.640
		<u>0</u>	<u>15.640</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>	