

Frederiksberg Grundejerforening

Hjemstedsadresse: Gammel Kongevej 76, 1850 Frederiksberg

Årsregnskab 2022

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2023

dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Regnskabspraksis	5
Årsregnskabet 1. januar – 31. december 2022	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsregnskabet	9
Ejendommen Amicisvej 25	
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Foreningsoplysninger

Foreningen	Frederiksberg Grundejerforening Gammel Kongevej 76 1850 Frederiksberg Hjemstedskommune: Frederiksberg
Bestyrelse	Thomas Bograd, formand Kristian Hartmann, kasserer Katja Paludan, sekretær Simone Ø. Holmbo 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 2022 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 13. april 2023

Bestyrelse

Thomas Bograd

Katja Paludan

Kristian Hartmann

Niels Peter Fjeldsøe

Simone Ø. Holmbo

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

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 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 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 13. april 2023

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med god regnskabskik og foreningens vedtægter. Regnskabsopstillingen er tilpasset foreningens særlige aktivitet.

Foreningen har i år ændret regnskabsprincip på ejendommen Amicisvej 25 fra offentlig vurdering til dagsværdi. Dette har betydet at ejendommen er opskrevet med 15.874 tkr. sidste år og 21 tkr. i år, samt egenkapitalen samlet set er forbedret med 12.354 tkr.

Derudover er anvendt regnskabspraksis 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.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter indeholder omkostninger til administration.

Finansielle poster

Renteindtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Ejendommen matr.nr. 27 b, Amicisvej 25, Frederiksberg, indregnes i Grundejerforeningens regnskab til dagsværdi jf. note 5.

Andre værdipapirer

Værdipapirer indregnet under finansielle anlægsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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	2022	2021
Kontingenter		50.426	48.146
Ejendommens resultat	5	<u>617.927</u>	<u>999.842</u>
Bruttoresultat		<u>668.353</u>	<u>1.047.988</u>
Andre eksterne udgifter	1	-222.482	-213.409
Bestyrelseshonorarer	2	-40.000	-40.000
Generalforsamling og mødeudgifter		<u>-63.623</u>	<u>-43.038</u>
Resultat af primær drift		<u>342.248</u>	<u>751.541</u>
Renteindtægter og lignende indtægter		106.300	3.324
Renteudgifter		<u>-9.381</u>	<u>-14.885</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>439.167</u></u>	<u><u>739.980</u></u>

Balance 31. december

	Note	2022	2021
AKTIVER			
Værdipapirer	3	3.714.447	4.266.399
Ansvarlig lånekapital i Ejendom Danmark		3.000.000	3.000.000
Indestående i ejendommen Amicisvej 25	5	42.094.607	42.315.656
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>48.809.054</u>	<u>49.582.055</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>48.809.054</u>	<u>49.582.055</u>
Likvide beholdninger	4	<u>2.026.945</u>	<u>1.236.837</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.026.945</u>	<u>1.236.837</u>
AKTIVER I ALT		<u>50.835.999</u>	<u>50.818.892</u>

Balance 31. december

	Note	2022	2021
PASSIVER			
Egenkapital 1. januar		50.585.306	37.316.955
Årets resultat		439.167	739.980
Årets værdiregulering ejendom		20.611	12.333.486
Kursregulering, -tab og -gevinst værdipapirer		-614.535	194.885
Egenkapital i alt		<u>50.430.549</u>	<u>50.585.306</u>
Mellemregning Ejendom Danmark		363.450	197.586
Skyldige omkostninger		42.000	36.000
Kortfristet gæld i alt		<u>405.450</u>	<u>233.586</u>
Gæld i alt		<u>405.450</u>	<u>233.586</u>
PASSIVER I ALT		<u>50.835.999</u>	<u>50.818.892</u>

Noter til årsregnskabet

	Note	2022	2021
Andre eksterne udgifter	1		
Forsikring		-1.544	-1.511
Administration		-97.211	-95.292
Revision og regnskabsmæssig assistance		-12.000	-12.000
Rapport Copenhagen Economics		0	-100.000
Annoncering		-23.475	0
Tilskud bog		-37.500	0
Tilskud forskning		-37.500	0
Diverse		-13.252	-4.606
		-222.482	-213.409
Bestyrelseshonorar	2		
Formandens honorar		-20.000	-20.000
Øvrige honorarer		-20.000	-20.000
		-40.000	-40.000

Noter til årsregnskabet

	Note	2022	2021
Værdipapirer	3		
Aktier:			
Danske Bank		90.893	74.773
Topdanmark		36.660	36.744
DI Danm Fokus Wd		150.955	167.468
DI Europa DKK Wd		49.668	58.606
DI Glb Indeks Wd		302.887	370.417
DI Japan DKK Wd		43.943	49.330
DI Nye Mark. DWD		82.795	93.772
DIS Glb Eqt Sol		181.737	165.151
DISE GblSFut3 Wd		40.429	50.260
DISE TacticAss W		349.728	406.377
DIX PIC JP DKK W		22.784	24.439
DIX USA Akk DKK W		282.914	408.118
DIXGEMIR Ak DKK W		46.669	56.614
IGS EuEq IXC		62.785	118.594
JPMFUS Sm Co CC		82.624	93.621
JPMIFUSS Eq CC		61.293	73.453
		1.888.764	2.247.737
Obligationer:			
DI EuroSHYObIWdh		18.183	41.915
DI GIMellndO Wdh		170.959	184.606
DI NyeMarkOb Wdh		121.265	253.440
DI NyeMaObILV WD		56.462	60.366
DI EuInvGrobl Wdh		198.493	239.832
DIE DK Obl.Allok		1.148.925	1.194.779
DIE USHYBondsDKK		111.396	43.724
		1.825.683	2.018.662
Værdipapirer i alt		3.714.447	4.266.399
Likvide beholdninger	4		
Danske Bank, konto 305-1986		1.996.957	1.205.449
Danske Bank, konto 760-00-02729		24.222	23.360
Danske Bank, porteføljekonto		5.766	8.028
		2.026.945	1.236.837

Noter til årsregnskabet

Note 5 Ejendommen Amicisvej 25

Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december

	Note	2022	2021
Lejeindtægt	5.1	1.917.724	1.887.188
Bruttoresultat		1.917.724	1.887.188
Skatter og afgifter		-125.411	-129.391
Forsikringer og abonnemeter		-91.452	-61.478
Renholdelse / vinduespolering / Snerydning		-55.391	-45.964
Udvendig vedligeholdelse	5.2	-495.536	-123.971
Indbetales til Grundejernes Garantifond § 120		-103.914	0
Indvendig vedligeholdelse		-26.550	-26.550
Adm.honorar		-54.556	-53.967
Adm.honorar 2019		-33.696	-33.696
Advokat		0	0
Inspektørhonorar		-28.375	-26.496
Revision og regnskabsmæssig assistance		-24.000	-24.000
Elektricitet, gas og vand		-15.829	-10.793
Varmeregnskab		-6.672	-5.378
Diverse		-25.114	-34.078
Omkostninger i alt		-1.086.496	-575.762
Resultat før afskrivning og renter		831.228	1.311.426
Afskrivninger	5.3	-20.611	-20.611
Resultat før renter		810.617	1.290.815
Prioritetsrenter		0	0
Resultat før skat		810.617	1.290.815
Skat af årets resultat	5.4	-192.690	-290.973
ÅRETS RESULTAT		617.927	999.842

Noter til årsregnskabet

Note 5 Ejendommen Amicisvej 25

Balance 31. december			
	Note	2022	2021
AKTIVER			
Ejendommen			
Grund og bygninger	5.5	53.000.319	52.979.708
Elevator	5.6	112.582	125.274
Fjernvarmeinstallation	5.7	87.099	95.018
Anlægsaktiver i alt		53.200.000	53.200.000
Mellemregning HG Jansen A/S		135.550	318.149
Tilgodehavende lejere		0	12.088
Tilgodehavende skat		20.031	0
Periodeafgrænsningsposter		6.912	0
Varmeregnskab		46.896	59.248
Omsætningsaktiver i alt		209.389	389.485
AKTIVER I ALT		53.409.389	53.589.485

Noter til årsregnskabet

Ejendommen Amicisvej 25

Balance 31. december

	Note	2022	2021
PASSIVER			
Egenkapital 1. januar		42.315.656	31.128.434
Årets resultat		617.927	999.842
Årets værdiregulering ejendom		20.611	12.333.486
Kontant overført til Frederiksberg Grundejerforening		-859.587	-2.146.106
Egenkapital i alt		42.094.607	42.315.656
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse		398.491	371.941
Hensættelse til udskudt skat		9.950.540	9.950.540
Hensættelse i alt		10.349.031	10.322.481
Deposita		444.904	438.776
Langfristet gæld		444.904	438.776
Forudbetalt leje		296.405	293.557
Skyldig skat		110.162	210.915
Skyldigt Grundejernes Investeringsfond		103.914	0
Skyldige omkostninger		10.366	8.100
Kortfristet gæld		520.847	512.572
Gæld i alt		965.751	951.348
PASSIVER I ALT		53.409.389	53.589.485
Pantsætninger og forpligtelser	5.8		

Noter til årsregnskabet

Ejendommen Amicisvej 25

	Note	2022	2021
Lejeindtægt:	5.1		
Husleje beboelse		1.192.235	1.168.414
Erhvervsleje		725.489	718.774
		<u>1.917.724</u>	<u>1.887.188</u>
Udvendig vedligeholdelse	5.2		
VVS-installatør/blikkenslager		-45.173	-72.233
El-installatør		-5.674	-1.912
Elevatorservice		-6.254	-9.729
Låsesmed		-13.033	-12.000
Maler		0	-10.800
Murer		-3.118	-30.975
Tømrer		-8.015	-8.525
Istandsættelse af elevator		-414.269	0
Istandsættelse af lejlighed		0	22.203
		<u>-495.536</u>	<u>-123.971</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		-184.162	-283.976
Regulering af tidligere års skat		-8.528	-6.997
		<u>-192.690</u>	<u>-290.973</u>

Frederiksberg Grundejerforening

	Note	2022	2021
Ejendommen matr.nr. 27 B, Frederiksberg	5.5		
Anskaffelsessum		7.750.272	7.750.272
Opkrivning primo		45.229.436	0
Årets værdiregulering		20.611	45.229.436
		<u>53.000.319</u>	<u>52.979.708</u>
Elevator	5.6		
Saldo 1/1		125.274	137.966
Tilgang		0	0
Afskrivning, 4%		-12.692	-12.692
		<u>112.582</u>	<u>125.274</u>
Fjernvarmeinstallationer	5.7		
Saldo 1/1		95.018	102.937
Afskrivning, 4%		-7.919	-7.919
		<u>87.099</u>	<u>95.018</u>
Pantsætninger og forpligtelser	5.8		
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse:			
		LL § 119	
Saldo 31/12 2022		<u>-62.061</u>	
		LL § 120	
Saldo 31/12 2022		<u>-106.015</u>	