

Frederiksberg Grundejerforening

Hjemstedsadresse: Gammel Kongevej 76, 1850 Frederiksberg

Årsregnskab 2025

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den **2026**

dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Regnskabspraksis	5
Årsregnskabet 1. januar – 31. december 2025	
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 Simone Ø. Holmbo, sekretær Katja Paludan 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 2025 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. marts 2026

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 2025, 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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. marts 2026

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 2025 er aflagt i overensstemmelse med god regnskabskik og foreningens vedtægter. Regnskabsopstillingen er tilpasset foreningens særlige aktivitet.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med god regnskabskik 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	2025	2024
Kontingenter		46.680	29.250
Ejendommens resultat	5	<u>386.727</u>	<u>718.819</u>
Bruttoresultat		<u>433.407</u>	<u>748.069</u>
Andre eksterne udgifter	1	-178.964	-120.305
Bestyrelseshonorarer	2	-80.000	-80.000
Generalforsamling og mødeudgifter		<u>-27.974</u>	<u>-23.121</u>
Resultat af primær drift		<u>146.469</u>	<u>524.643</u>
Renteindtægter og lignende indtægter		210.592	88.855
Renteudgifter		<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>357.061</u></u>	<u><u>613.498</u></u>

Balance 31. december

	Note	2025	2024
AKTIVER			
Værdipapirer	3	4.735.593	4.508.760
Ansvarlig lånekapital i Ejendom Danmark		3.000.000	3.000.000
Indestående i ejendommen Amicisvej 25	5	42.303.389	42.592.139
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>50.038.982</u>	<u>50.100.899</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>50.038.982</u>	<u>50.100.899</u>
Mellemregning Ejendom Danmark		46.680	0
Likvide beholdninger	4	2.992.795	2.499.129
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.039.475</u>	<u>2.499.129</u>
AKTIVER I ALT		<u>53.078.457</u>	<u>52.600.028</u>

Balance 31. december

	Note	2025	2024
PASSIVER			
Egenkapital 1. januar		52.558.028	51.521.236
Årets resultat		357.061	613.498
Årets værdiregulering ejendom		20.611	20.611
Kursregulering, -tab og -gevinst værdipapirer		100.757	402.683
Egenkapital i alt		<u>53.036.457</u>	<u>52.558.028</u>
Skyldige omkostninger		42.000	42.000
Kortfristet gæld i alt		<u>42.000</u>	<u>42.000</u>
Gæld i alt		<u>42.000</u>	<u>42.000</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>53.078.457</u></u>	<u><u>52.600.028</u></u>

Noter til årsregnskabet

	Note	2025	2024
Andre eksterne udgifter	1		
Forsikring		-1.737	-1.655
Administration		-92.625	-29.250
Revision og regnskabsmæssig assistance		-14.000	-14.000
Annoncering		0	0
Arrangementer		-36.626	-47.567
Diverse		-33.976	-27.833
		<u>-178.964</u>	<u>-120.305</u>
 Bestyrelseshonorar	2		
Formandens honorar		-40.000	-40.000
Øvrige honorarer		-40.000	-40.000
		<u>-80.000</u>	<u>-80.000</u>

Noter til årsregnskabet

	Note	2025	2024
Værdipapirer	3		
Aktier:			
Danske Bank		210.913	134.849
Topdanmark		48.300	36.538
DI Danm Fokus Wd		230.470	155.157
DI Nye Mark. DWD		216.744	180.622
DIS Glb Eqt Sol		1.792.707	1.407.466
Global Fixed Income Solution		0	173.500
DIS GlbAltOppWlp		221.060	0
DI Glo Tac		438.290	431.507
BGF Europa S2C		0	0
JPMIFUSS Eq CC		0	0
		3.158.484	2.519.639
Obligationer:			
DI EuroSHYObIWdh		27.988	42.787
DI GIFix WI dkk		180.592	0
DI NyeMarkOb Wdh		120.801	172.000
DI NyeMaObILV WD		29.353	44.129
DI EuInvGrobl Wdh		141.383	214.350
DIE DK Obl.Allok		962.020	1.132.701
DI Euro Investment Grade-obl		0	214.325
DIE USHYBondsDKK		114.972	168.829
		1.577.109	1.989.121
Værdipapirer i alt		4.735.593	4.508.760
Likvide beholdninger	4		
Danske Bank, konto 305-1986		884.213	422.479
Danske Bank, aftalekonto 3385231652		2.055.309	2.033.545
Danske Bank, konto 760-00-02729		49.481	40.219
Danske Bank, porteføljekonto		3.792	2.886
		2.992.795	2.499.129

Noter til årsregnskabet

Note 5 Ejendommen Amicisvej 25

Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december

	Note	2025	2024
Lejeindtægt	5.1	1.772.917	2.017.447
Bruttoresultat		1.772.917	2.017.447
Skatter og afgifter		-142.178	-143.726
Forsikringer og abonnementer		-101.251	-105.917
Renholdelse / vinduespolering / Snerydning		-43.471	-42.715
Udvendig vedligeholdelse	5.2	-377.489	-159.706
Indbetales til Grundejernes Garantifond § 120		-157.449	-155.756
Indvendig vedligeholdelse		0	-30.680
Adm.honorar		-94.831	-93.491
Advokat		-160.499	-59.750
Inspektørhonorar		-33.811	-30.324
Revision og regnskabsmæssig assistance		-28.000	-28.000
Elektricitet, gas og vand		-8.995	-11.344
Varmeregnskab		0	-7.446
Diverse		-28.550	-10.015
Ejendomsmægler		0	-101.144
Tab på debitorer		-66.558	-70.052
Omkostninger i alt		-1.243.082	-1.050.066
Resultat før afskrivning og renter		529.835	967.381
Afskrivninger	5.3	-20.611	-20.611
Resultat før renter		509.224	946.770
Prioritetsrenter		0	0
Resultat før skat		509.224	946.770
Skat af årets resultat	5.4	-122.497	-227.951
ÅRETS RESULTAT		386.727	718.819

Noter til årsregnskabet

Note 5 Ejendommen Amicisvej 25

	Balance 31. december		
	Note	2025	2024
AKTIVER			
Ejendommen			
Grund og bygninger	5.5	53.062.152	53.041.541
Elevator	5.6	74.506	87.198
Fjernvarmeinstallation	5.7	63.342	71.261
Anlægsaktiver i alt		53.200.000	53.200.000
Mellemregning HG Jansen A/S		481.701	908.395
Tilgodehavende Grundejerne Investeringsfond		414.596	256.328
Periodeafgrænsningsposter		8.496	0
Andre tilgodehavender		3.688	0
Varmeregnskab		72.459	62.896
Omsætningsaktiver i alt		980.940	1.227.619
AKTIVER I ALT		54.180.940	54.427.619

Noter til årsregnskabet

Ejendommen Amicisvej 25

	Balance 31. december		
	Note	2025	2024
PASSIVER			
Egenkapital 1. januar		42.592.139	42.942.138
Årets resultat		386.727	718.819
Årets værdiregulering ejendom		20.611	20.611
Kontant overført til Frederiksberg Grundejerforening		-696.088	-1.089.429
Egenkapital i alt		42.303.389	42.592.139
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse		452.982	452.982
Hensættelse til udskudt skat		9.950.540	9.950.540
Hensættelse i alt		10.403.522	10.403.522
Deposita		622.453	617.180
Langfristet gæld		622.453	617.180
Forudbetalt leje		206.849	204.964
Skyldig skat		29.303	95.528
Skyldigt Grundejernes Investeringsfond		489.540	412.084
Skyldige omkostninger		125.884	102.202
Kortfristet gæld		851.576	814.778
Gæld i alt		1.474.029	1.431.958
PASSIVER I ALT		54.180.940	54.427.619
Pantsætninger og forpligtelser	5.8		

Noter til årsregnskabet

Ejendommen Amicisvej 25

	Note	2025	2024
Lejeindtægt:	5.1		
Husleje beboelse		1.286.787	1.277.188
Erhvervsleje		486.130	740.259
		<u>1.772.917</u>	<u>2.017.447</u>
 Udvendig vedligeholdelse	5.2		
VVS-installatør/blikkenslager		-65.814	-78.765
El-installatør		-6.544	-1.154
Elevatorservice		-37.854	-65.091
Låsesmed		-15.340	-7.614
Murer		-8.407	-5.082
Maler		-34.813	0
Tømrer		-14.103	-2.000
Graffiti		-70.623	0
Istandsættelse af lejemål		-123.991	0
		<u>-377.489</u>	<u>-159.706</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		-112.024	-215.028
Regulering af tidligere års skat		-10.473	-12.923
		<u>-122.497</u>	<u>-227.951</u>

Frederiksberg Grundejerforening

	Note	2025	2024
Ejendommen matr.nr. 27 B, Frederiksberg	5.5		
Anskaffelsessum		7.750.272	7.750.272
Opkrivning primo		45.291.269	45.270.658
Årets værdiregulering		20.611	20.611
		<u>53.062.152</u>	<u>53.041.541</u>
Elevator	5.6		
Saldo 1/1		87.198	99.890
Tilgang		0	0
Afskrivning, 4%		-12.692	-12.692
		<u>74.506</u>	<u>87.198</u>
Fjernvarmeinstallationer	5.7		
Saldo 1/1		71.261	79.180
Afskrivning, 4%		-7.919	-7.919
		<u>63.342</u>	<u>71.261</u>
Pantsætninger og forpligtelser	5.8		
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse:			
		LL § 119	
Saldo 31/12 2024		<u>-38.991</u>	
		LL § 120	
Saldo 31/12 2024		<u>489.540</u>	