

Andelsboligforeningen Dokhuset

Pakhusstræde 2-6, 4300 Holbæk

CVR-nr. 29 26 45 70

Årsrapport for 2018



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Roskilde
Ringstedvej 71
4000 Roskilde

Tel. 46 36 61 61
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 23

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Dokhuset
Pakhusstræde 2-6
4300 Holbæk
Hjemsted: Holbæk
CVR-nr.: 29 26 45 70
Stiftet: 7. december 2004
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

John Olsen
Nils Møller
Jens Christiansen
Carsten Norsk Olsen

Administrator

Real Administration A/S
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Andelsboligforeningen Dokhuset.

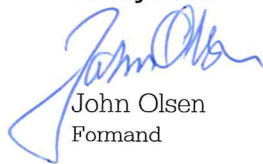
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 12. februar 2019

Bestyrelse


John Olsen
Formand


Nils Møller
Næstformand


Jens Christiansen
Bestyrelsesmedlem


Carsten Norsk Olsen
Bestyrelsesmedlem

Administrator


Real Administration A/S

Vedtaget på generalforsamling den 25/4-19

Dirigent



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Dokhuset

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dokhuset for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

andelsboligforeningen, 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Roskilde, den 12. februar 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum
Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note	2018 DKK	Ikke revideret budget 2018 DKK	2017 DKK
Boligafgifter, beboelse	2.716.497	2.716.500	2.773.164
Indtægter i alt	2.716.497	2.716.500	2.773.164
1 Reparation og vedligeholdelse	-359.543	-114.000	-112.063
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-164.894	-215.262	-245.680
3 Ejendomsomkostninger	-74.881	-70.000	-77.702
4 Foreningsomkostninger	-191.407	-117.373	-101.446
Omkostninger i alt	-790.725	-516.635	-536.891
Resultat før af- og nedskrivninger	1.925.772	2.199.865	2.236.273
Af- og nedskrivninger	-20.744	-20.744	-20.744
Resultat før finansielle poster	1.905.028	2.179.121	2.215.529
5 Finansielle omkostninger	-1.712.532	-1.314.269	-1.378.612
Finansielle poster i alt	-1.712.532	-1.314.269	-1.378.612
Årets resultat	192.496	864.852	836.917

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver"	70.000	70.000	70.000
Overført fra "Andre reserver "	-243.871	0	0
	-173.871	70.000	70.000
Overført til "Overført resultat":			
Overført restandel af årets resultat	366.367	794.852	766.917
	366.367	794.852	766.917
I alt	192.496	864.852	836.917

AKTIVER

Note		31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
	Ejendom	54.008.808	54.008.808
	Driftsmateriel og inventar	196.777	217.521
	Materielle anlægsaktiver i alt	54.205.585	54.226.329
	Anlægsaktiver i alt	54.205.585	54.226.329
6	Andre tilgodehavender	315.423	14.563
	Periodeafgrænsningsposter	22.464	37.875
	Tilgodehavender i alt	337.887	52.438
	Likvide beholdninger	1.536.756	1.723.605
	Omsætningsaktiver i alt	1.874.643	1.776.043
	Aktiver i alt	56.080.228	56.002.372

PASSIVER

Note		31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
	Indskudskapital	10.871.808	10.871.808
	Overført resultat	3.217.243	2.200.895
	Egenkapital før andre reserver	14.089.051	13.072.703
	Andre reserver	1.013.839	1.187.710
	Andre reserver i alt	1.013.839	1.187.710
	Egenkapital i alt	15.102.890	14.260.413
7	Gæld til realkreditinstitutter	39.762.561	40.632.938
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	39.762.561	40.632.938
7	Gæld til realkreditinstitutter	781.784	778.400
7	Gæld til øvrige kreditinstitutter	240.739	76
8	Anden gæld	192.254	330.545
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.214.777	1.109.021
	Gældsforpligtelser i alt	40.977.338	41.741.959
	Passiver i alt	56.080.228	56.002.372

- 9 Eventualforpligtelser
 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 11 Beregning af andelsværdi
 12 Fordeling af andelsværdi mv.
 13 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og
 supplerende nøgletal

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskudskap ital	Overført resultat	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18				
Saldo pr. 01.01.18	10.871.808	2.200.895	1.187.710	14.260.413
Kursregulering gæld til kontantværdi	0	649.981	0	649.981
Regulering andre reserver	0	0	-173.871	-173.871
Årets resultat	0	366.367	0	366.367
Saldo pr. 31.12.18	10.871.808	3.217.243	1.013.839	15.102.890

	2018 DKK	Ikke revideret budget 2018 DKK	2017 DKK
1. Reparation og vedligeholdelse			
Reparation port	3.288	5.000	3.482
Fyr, vandanlæg og ventilation	3.918	12.000	6.304
Elektriker	0	0	1.403
Have- og gårdanlæg	695	0	5.788
Elevator	80.103	80.000	87.470
Diverse vedligeholdelse	32.984	0	0
Vedligeholdelse fællesarealer	0	17.000	7.616
Maling af trappeopgange	93.269	0	0
Renovering tagterrasse	145.286	0	0
I alt	359.543	114.000	112.063

2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter, inkl. tilbagebetaling	14.009	39.270	68.285
Forsikringer	37.876	37.500	37.419
El	37.176	62.000	69.590
Renovation m.v.	75.833	76.492	70.386
I alt	164.894	215.262	245.680

3. Ejendomsomkostninger

Viceværtsservice	52.142	65.000	62.838
Måtteservice	16.920	0	14.864
Snerydning	5.819	5.000	0
I alt	74.881	70.000	77.702

	2018	Ikke revideret budget 2018	2017
	DKK	DKK	DKK
4. Foreningsomkostninger			
Hjemmeside	480	0	0
Kontorartikler, porto mv.	7.510	5.000	0
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	8.802	13.000	7.320
Arrangementer	5.733	0	1.185
Administration	57.244	52.273	50.750
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	12.500	13.250
Varmeregnskabshonorar	6.920	8.000	7.920
Advokathonorar	27.750	10.000	0
Bankgebyr og andre gebyrer	4.808	3.500	8.462
Andre administrationsomkostninger	34.394	5.600	4.759
Oprydning i forbrugsregnskaber	1.016	0	0
Konsulent	14.250	7.500	7.800
Godtgørelse	7.500	0	0
I alt	191.407	117.373	101.446

5. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	345.343	373.185	443.481
Renter, bankkonto	1.877	0	314
Renter, renteswap	956.990	941.084	934.817
Låneomlægning	408.322	0	0
I alt	1.712.532	1.314.269	1.378.612

6. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende vandregnskab	10.166	6.722
Andre tilgodehavender	305.257	4.250
Tilgodehavende antenneregnskab	0	3.591
I alt	315.423	14.563

7. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente pct. p.a.	Betalte afdrag i året	Kursværdi 31.12.18	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.18
Nordea kredit	23.190.000	30 år	2%	0	22.783.711	23.190.000
Gæld til realkreditinstitutter 2	21.853.000	21 år 3 mdr	0,4284%	778.444	17.634.913	17.354.345
Gæld til realkreditinstitutter i alt				778.444	40.418.624	40.544.345
Danske Bank	0			0	0	240.739
Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet i alt				0	0	240.739
Renteswap	0			0	0	0
I alt				778.444	40.418.624	40.785.084

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.18	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	40.544.345	781.784	39.762.561	37.991.259
Gæld til øvrige kreditinstitutter	240.739	240.739	0	0
I alt	40.785.084	1.022.523	39.762.561	37.991.259

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.18.

	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
8. Anden gæld		
Varmeregnskab	26.029	40.680
Indeværende års forbrugsregnskab	6.650	12.977
Antenne	12.220	0
Forbrugsregnskaber i alt	44.899	53.657
Andelsoverdragelse m.v.	10.000	6.000
Skyldig rente, renteswap	0	235.272
Øvrig anden gæld	122.354	14.642
Forudbetalt boligafgift	1	8.474
Afsat til revision	15.000	12.500
Øvrig anden gæld i alt	147.355	276.888
Anden gæld, kortfristet, i alt	192.254	330.545

9. Eventualforpligtelser

Foreningen har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.18

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foreningen har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

31.12.18
DKK

11. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes §14:

31.12.18
DKK

Foreningens egenkapital før andre reserver 14.089.051

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-54.008.808
Ejendommen, offentlig ejendomsvurdering	59.000.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	40.544.345
Prioritetsgæld, kursværdi	-40.418.624

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	5.116.913
---	-----------

Samlet andelsværdi	19.205.964
--------------------	------------

Den samlede indskudskapital udgør i alt	10.871.808
---	------------

Værdi pr. indskudt andelskrone	1,7666
--------------------------------	--------

12. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse		Antal andele	Fordelings- tal, andel	Indskud, andel	Andelsværdi
001 Pakhusstræde	6, st th	1	398.476	398.476	703.941
002 Pakhusstræde	6, st tv	1	346.533	346.533	612.180
003 Pakhusstræde	4, st th	1	384.995	384.995	680.126
004 Pakhusstræde	4, st tv	1	384.955	384.955	680.055
005 Pakhusstræde	2, st th	1	350.471	350.471	619.137
006 Pakhusstræde	2, st tv	1	390.623	390.623	690.068
101 Pakhusstræde	6, 1. th	1	400.429	400.429	707.392
102 Pakhusstræde	6, 1. tv	1	338.626	338.626	598.211
103 Pakhusstræde	4, 1. th	1	375.995	375.995	664.227
104 Pakhusstræde	4, 1. tv	1	375.995	375.995	664.227
105 Pakhusstræde	2, 1. th	1	342.474	342.474	605.009
106 Pakhusstræde	2, 1. tv	1	388.650	388.650	686.583
201 Pakhusstræde	6, 2. th	1	399.647	399.647	706.010
202 Pakhusstræde	6, 2. tv	1	341.376	341.376	603.069
203 Pakhusstræde	4, 2. th	1	378.995	378.995	669.527
204 Pakhusstræde	4, 2. tv	1	378.995	378.995	669.527
205 Pakhusstræde	2, 2. th	1	345.256	345.256	609.924
206 Pakhusstræde	2, 2. tv	1	390.623	390.623	690.068
301 Pakhusstræde	6, 3. th	1	402.382	402.382	710.842
302 Pakhusstræde	6, 3. tv	1	344.127	344.127	607.929
303 Pakhusstræde	4, 3. th	1	383.995	383.995	678.359
304 Pakhusstræde	4, 3. tv	1	383.995	383.995	678.359
305 Pakhusstræde	2, 3. th	1	348.037	348.037	614.837
306 Pakhusstræde	2, 3. tv	1	394.569	394.569	697.039
401 Pakhusstræde	6, 4. th	1	406.289	406.289	717.744
402 Pakhusstræde	6, 4. tv	1	350.658	350.658	619.467
403 Pakhusstræde	4, 4. th	1	390.990	390.990	690.717
404 Pakhusstræde	4, 4. tv	1	391.039	391.039	690.803
405 Pakhusstræde	2, 4. th	1	362.613	362.613	640.586
I alt		29	10.871.808	10.871.808	19.205.963

13. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.18	31.12.18	31.12.17
B1	Andelsboliger	29	2.848	2.848
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	29	2.848	2.848

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:
Ingen

D1 Foreningens stiftelsesår:
2004

D2 Ejendommens opførelsesår:
2005

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Se vedtægternes § 5		
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Offentlig vurdering		

13. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

				DKK pr. kvm	
		31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	59.000.000	54.008.808	20.716	18.964
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.013.839	1.187.710	356	417
				31.12.18	31.12.17
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms-værdi			2	2
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			24	23
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?				X
		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2018	2017	2018	2017
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	2.716.498	2.773.164	954	974
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

	DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK	31.12.18	31.12.17

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance-
dagen (B1 + B2):

K1	Andelsværdi	6.744	5.057
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	13.730	14.033
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	20.474	19.090

	DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK	2018	2017	2016

Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal
på balancedagen (B1+B2):

J	Årets resultat	68	294	315
R	Årets afdrag	273	262	230

	DKK pr. kvm		
Beløb i DKK	2018	2017	2016

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på
balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	126	39	33
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	126	39	33

14. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger herunder renter vedrørende renteswapaftaler.

Resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

BALANCEN

Ejendom

Ejendommen måles i balancen til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Driftsmidler og inventar**

Driftsmidler og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på driftsmidler og inventar tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Driftsmateriel og inventar	10-25	

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes

14. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.