

Andelsboligforeningen Dokhuset

Pakhusstræde 2-6, 4300 Holbæk

CVR-nr. 29 26 45 70

Årsrapport for 2019

Penneo dokumentnøgle: HWHVX-WD6AU-MWM8J-AJQ5V-05K17-6WBGMI

Penneo dokumentnøgle: QQCIX-OQC78-6DWEQ-MO00D-80FE3-V1M64

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 24

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Dokhuset
Pakhusstræde 2-6
4300 Holbæk
Hjemsted: Holbæk
CVR-nr.: 29 26 45 70
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 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 30. marts 2020

Bestyrelse

John Olsen
Formand

Nils Møller
Næstformand

Jens Christiansen
Bestyrelsesmedlem

Carsten Norsk Olsen
Bestyrelsesmedlem

Administrator

Real Administration A/S

Vedtaget på generalforsamling den

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Dokhuset

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dokhuset for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 opmærk-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

som 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.

- 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 30. marts 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum
Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note	2019 DKK	Ikke revideret budget 2019 DKK	2018 DKK
Boligafgifter, beboelse	2.455.496	2.542.496	2.716.496
Indtægter i alt	2.455.496	2.542.496	2.716.496
1 Reparation og vedligeholdelse	-798.433	-769.375	-359.543
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-235.649	-258.697	-164.894
3 Ejendomsomkostninger	-74.862	-76.865	-74.881
4 Foreningsomkostninger	-117.527	-134.700	-191.407
Omkostninger i alt	-1.226.471	-1.239.637	-790.725
Resultat før af- og nedskrivninger	1.229.025	1.302.859	1.925.771
Af- og nedskrivninger	-20.744	-20.744	-20.744
Resultat før finansielle poster	1.208.281	1.282.115	1.905.027
5 Finansielle omkostninger	-2.384.798	-758.322	-1.712.532
Finansielle poster i alt	-2.384.798	-758.322	-1.712.532
Årets resultat	-1.176.517	523.793	192.495

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver"	70.000	70.000	70.000
Overført fra "Andre reserver "	-586.000	-586.000	-243.871
	-516.000	-516.000	-173.871
<i>Overført til "Overført resultat":</i>			
Overført restandel af årets resultat	-660.517	1.039.793	366.366
	-660.517	1.039.793	366.366
I alt	-1.176.517	523.793	192.495

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
Note		DKK	DKK
6	Ejendom	54.008.808	54.008.808
	Driftsmateriel og inventar	176.033	196.777
	Materielle anlægsaktiver i alt	54.184.841	54.205.585
	Anlægsaktiver i alt	54.184.841	54.205.585
7	Andre tilgodehavender	23.770	315.423
	Periodeafgrænsningsposter	4.349	22.464
	Tilgodehavender i alt	28.119	337.887
	Likvide beholdninger	1.451.658	1.536.756
	Omsætningsaktiver i alt	1.479.777	1.874.643
	Aktiver i alt	55.664.618	56.080.228

Note	Balance	
	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
PASSIVER		
Indskudskapital	10.871.808	10.871.808
Overført resultat	2.556.726	3.217.243
Egenkapital før andre reserver	13.428.534	14.089.051
Andre reserver	497.839	1.013.839
Andre reserver i alt	497.839	1.013.839
Egenkapital i alt	13.926.373	15.102.890
⁸ Gæld til realkreditinstitutter	41.152.063	39.762.561
Langfristede gældsforpligtelser i alt	41.152.063	39.762.561
⁸ Gæld til realkreditinstitutter	490.830	781.784
⁸ Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	240.739
⁹ Anden gæld	95.352	192.254
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	586.182	1.214.777
Gældsforpligtelser i alt	41.738.245	40.977.338
Passiver i alt	55.664.618	56.080.228
¹⁰ Eventualforpligtelser		
¹¹ Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
¹² Beregning af andelsværdi		
¹³ Fordeling af andelsværdi mv.		
¹⁴ Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitaloppgørelse

Beløb i DKK	Indskudskapital	Overført resultat	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitaloppgørelse for 01.01.19 - 31.12.19				
Saldo pr. 01.01.19	10.871.808	3.217.243	1.013.839	15.102.890
Regulering andre reserver	0	0	-516.000	-516.000
Årets resultat	0	-660.517	0	-660.517
Saldo pr. 31.12.19	10.871.808	2.556.726	497.839	13.926.373

	2019 DKK	Ikke revideret budget 2019 DKK	2018 DKK
--	-------------	--	-------------

1. Reparation og vedligeholdelse

Reparation port	7.498	6.000	3.288
Afrensning af tag for mos og alger	21.875	21.875	0
Fyr, vandanlæg og ventilation	9.394	8.000	3.918
Brandteknisk eftersyn	2.250	0	0
Spuling af regnvandsbrønde	6.828	7.000	0
Have- og gårdanlæg	10.003	7.500	695
Elevator	80.832	83.000	80.103
Diverse vedligeholdelse	36.396	50.000	32.984
Udskiftning af forbrugsmålere	96.277	85.000	0
Maling af trappeopgange	0	0	93.269
Renovering tagterrasse	0	0	145.286
Altaner + prospekt	515.019	476.000	0
Renovering af cykelrum mv.	12.061	25.000	0
I alt	798.433	769.375	359.543

2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter	81.401	81.401	14.009
Forsikringer	35.616	40.180	37.876
El	42.923	62.000	37.176
Renovation m.v.	75.709	75.116	75.833
I alt	235.649	258.697	164.894

3. Ejendomsomkostninger

Viceværtsservice	53.865	53.865	52.142
Måtteservice	18.248	17.000	16.920
Snerydning	2.749	6.000	5.819
I alt	74.862	76.865	74.881

	2019 DKK	Ikke revideret budget 2019 DKK	2018 DKK
4. Foreningsomkostninger			
Hjemmeside	370	500	480
Kontorartikler, porto mv.	3.884	11.500	7.510
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	14.118	15.000	8.802
Arrangementer	6.399	10.000	5.733
Administration	51.000	51.000	57.244
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.750	15.000	15.000
Varmeregnskabshonorar	6.975	8.000	6.920
Advokathonorar	0	0	27.750
Bankgebyr og andre gebyrer	4.072	5.000	4.808
Kontingenter	0	3.000	0
Andre administrationsomkostninger	4.259	8.000	34.394
Oprydning i forbrugsregnskaber	0	0	1.016
Konsulent	0	0	14.250
Godtgørelse	7.700	7.700	7.500
I alt	117.527	134.700	191.407

5. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	687.956	758.322	345.343
Renter, bankkonto	1.093	0	1.877
Renter, renteswap	0	0	956.990
Låneomlægning	1.695.749	0	408.322
I alt	2.384.798	758.322	1.712.532

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
--	-----------------	-----------------

6. Ejendom

Kostpris pr. 01.01.19	54.008.808	54.008.808
Kostpris pr. 31.12.19	54.008.808	54.008.808
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	54.008.808	54.008.808

7. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende vandregnskab	12.757	10.166
Andre tilgodehavender	0	305.257
Tilgodehavende antenneregnskab	11.013	0
I alt	23.770	315.423

8. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente pct. p.a.	Kursværdi 31.12.18	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.19
Nordea kredit, kontantlån	17.434.000	29 år 6 mdr	1%	17.510.919	17.269.893
Nordea kredit, obligationslån	24.373.000	29 år	1%	23.809.253	24.373.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt				41.320.172	41.642.893
Danske Bank	0			0	0
Beløb i DKK		Regnskabs-mæssig værdi 31.12.19	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:					
Gæld til realkreditinstitutter		41.642.893	490.830	41.152.063	39.150.000
I alt		41.642.893	490.830	41.152.063	39.150.000

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.19.

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
9. Anden gæld		
Varmeregnskab	13.550	26.029
Elregnskab	3.066	6.650
Antenne	0	12.220
Forbrugsregnskaber i alt	16.616	44.899
Andelsoverdragelse m.v.	1.500	10.000
Øvrig anden gæld	60.361	122.354
Forudbetalt boligafgift	0	1
Afsat til revision	16.875	15.000
Øvrig anden gæld i alt	78.736	147.355
Anden gæld, kortfristet, i alt	95.352	192.254

10. Eventualforpligtelser

Foreningen har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.19

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foreningen har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

31.12.19
DKK

12. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes §15:

31.12.19
DKK

Foreningens egenkapital før andre reserver	13.428.534
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-54.008.808
Ejendommen, offentlig ejendomsvurdering	59.000.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	41.642.893
Prioritetsgæld, kursværdi	-41.320.172
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	5.313.913
Samlet andelsværdi	18.742.447
Den samlede indskudskapital udgør i alt	10.871.808
Værdi pr. indskudt andelskrone	1,7239
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning	1,7666

13. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr.	Adresse	Indskud, andel	Andelsværdi
001	Pakhusstræde 6, st th	398.476	686.952
002	Pakhusstræde 6, st tv	346.533	597.405
003	Pakhusstræde 4, st th	384.995	663.712
004	Pakhusstræde 4, st tv	384.955	663.643
005	Pakhusstræde 2, st th	350.471	604.194
006	Pakhusstræde 2, st tv	390.623	673.414
101	Pakhusstræde 6, 1. th	400.429	690.319
102	Pakhusstræde 6, 1. tv	338.626	583.774
103	Pakhusstræde 4, 1. th	375.995	648.196
104	Pakhusstræde 4, 1. tv	375.995	648.196
105	Pakhusstræde 2, 1. th	342.474	590.408
106	Pakhusstræde 2, 1. tv	388.650	670.013
201	Pakhusstræde 6, 2. th	399.647	688.971
202	Pakhusstræde 6, 2. tv	341.376	588.515
203	Pakhusstræde 4, 2. th	378.995	653.368
204	Pakhusstræde 4, 2. tv	378.995	653.368
205	Pakhusstræde 2, 2. th	345.256	595.204
206	Pakhusstræde 2, 2. tv	390.623	673.414
301	Pakhusstræde 6, 3. th	402.382	693.686
302	Pakhusstræde 6, 3. tv	344.127	593.258
303	Pakhusstræde 4, 3. th	383.995	661.988
304	Pakhusstræde 4, 3. tv	383.995	661.988
305	Pakhusstræde 2, 3. th	348.037	599.998
306	Pakhusstræde 2, 3. tv	394.569	680.217
401	Pakhusstræde 6, 4. th	406.289	700.422
402	Pakhusstræde 6, 4. tv	350.658	604.517
403	Pakhusstræde 4, 4. th	390.990	674.047
404	Pakhusstræde 4, 4. tv	391.039	674.131
405	Pakhusstræde 2, 4. th	362.613	625.126
I alt		10.871.808	18.742.444

14. 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	
		31.12.19	31.12.18
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		

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

				DKK pr. kvm	
		31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	59.000.000	59.000.000	20.716	20.716
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	497.839	1.013.839	175	356
				31.12.19	31.12.18
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms-værdi			1	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%			23	24
				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	
		2019	2018	2019	2018
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	2.020.496	2.716.498	709	954
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		31.12.19	31.12.18

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

K1	Andelsværdi	6.581	6.744
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	14.136	13.730
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	20.717	20.474

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2019	2018	2017

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

J	Årets resultat	-413	68	294
R	Årets afdrag	273	273	262

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2019	2018	2017

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på
balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	95	126	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	185	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	280	126	39

15. 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.

15. 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	0

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsriskici 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

15. 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Christina Hegner

Administrator

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:95446696

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-03-30 13:54:27Z

NEM ID 

Nils Henrik Møller

Næstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-305142375417

IP: 83.89.xxx.xxx

2020-03-30 14:06:51Z

NEM ID 

Kenneth Brøndum

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm statsaut. Revisionspartnerskab

Serienummer: CVR:32895468-RID:22417747

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-03-31 05:58:09Z

NEM ID 

Jens Vendelboe Christiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-136509412634

IP: 83.94.xxx.xxx

2020-03-31 07:27:03Z

NEM ID 

John Olsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-352354678666

IP: 83.94.xxx.xxx

2020-04-01 15:04:52Z

NEM ID 

Carsten Olsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-358898901530

IP: 83.94.xxx.xxx

2020-04-01 15:25:01Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted:
<https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tonni Sørensen

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:64978835

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-06-22 11:46:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QQCIX-0QC78-6DWEO-M000D-80FE3-V1M64

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>