

A/B Dokhuset

Pakhusstræde 2-6, 4300 Holbæk
CVR-nr. 29 26 45 70

Årsrapport for 2020

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

A/B Dokhuset
Pakhusstræde 2-6
4300 Holbæk
Hjemsted: Holbæk
CVR-nr.: 29 26 45 70
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

John Olsen
Nils Møller
Carsten Norsk Olsen
Steve Nielsen
Edith Johannessen

Administrator

Real Administration A/S
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for A/B 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. 31.12.20 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 10. august 2021

Bestyrelse

John Olsen
Formand

Nils Møller
Næstformand

Carsten Norsk Olsen
Bestyrelsesmedlem

Steve Nielsen
Bestyrelsesmedlem

Edith Johannessen
Bestyrelsesmedlem

Administrator

Real Administration A/S

Vedtaget på generalforsamling den

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Dokhuset

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Dokhuset for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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.

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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktio-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ner 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 10. august 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Vejgaard Hansen

Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note	2020 DKK	Ikke revideret budget 2020 DKK	2019 DKK
Boligafgifter, beboelse	1.852.121	2.020.495	2.455.496
Indtægter i alt	1.852.121	2.020.495	2.455.496
1 Reparation og vedligeholdelse	-836.788	-853.500	-798.433
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-226.653	-249.969	-235.649
3 Ejendomsomkostninger	-83.939	-83.865	-74.862
4 Foreningsomkostninger	-96.434	-132.970	-117.527
Omkostninger i alt	-1.243.814	-1.320.304	-1.226.471
Resultat før af- og nedskrivninger	608.307	700.191	1.229.025
Af- og nedskrivninger	-20.744	-20.744	-20.744
Resultat før finansielle poster	587.563	679.447	1.208.281
5 Finansielle omkostninger	-635.665	-635.665	-2.384.798
Finansielle poster i alt	-635.665	-635.665	-2.384.798
Årets resultat	-48.102	43.782	-1.176.517

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver"	70.000	70.000	70.000
Overført fra "Andre reserver "	-497.839	-497.839	-586.000
	-427.839	-427.839	-516.000
Overført til "Overført resultat":			
Overført restandel af årets resultat	379.737	466.621	-660.517
	379.737	466.621	-660.517
I alt	-48.102	38.782	-1.176.517

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
Note		DKK	DKK
6	Ejendom	54.008.808	54.008.808
	Driftsmateriel og inventar	155.289	176.033
	Materielle anlægsaktiver i alt	54.164.097	54.184.841
	Anlægsaktiver i alt	54.164.097	54.184.841
7	Andre tilgodehavender	34.003	23.770
	Periodeafgrænsningsposter	4.523	4.349
	Tilgodehavender i alt	38.526	28.119
	Likvide beholdninger	906.046	1.451.658
	Omsætningsaktiver i alt	944.572	1.479.777
	Aktiver i alt	55.108.669	55.664.618

PASSIVER

Note	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
Indskudskapital	10.871.808	10.871.808
Overført resultat	2.936.463	2.556.726
Egenkapital før andre reserver	13.808.271	13.428.534
Andre reserver	70.000	497.839
Andre reserver i alt	70.000	497.839
Egenkapital i alt	13.878.271	13.926.373
⁸ Gæld til realkreditinstitutter	40.655.307	41.152.063
Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.655.307	41.152.063
⁸ Gæld til realkreditinstitutter	496.756	490.830
⁹ Anden gæld	78.335	95.352
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	575.091	586.182
Gældsforpligtelser i alt	41.230.398	41.738.245
Passiver i alt	55.108.669	55.664.618

- ¹⁰ Eventualforpligtelser
¹¹ Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
¹² Beregning af andelsværdi
¹³ Fordeling af andelsværdi mv.
¹⁴ Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskudskap ital	Overført resultat	Andre Egenkapital reserver	i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	10.871.808	2.556.726	497.839	13.926.373
Årets hensættelser	0	0	70.000	70.000
Anvendte reserver i året	0	497.839	-497.839	0
Årets resultat	0	-118.102	0	-118.102
Saldo pr. 31.12.20	10.871.808	2.936.463	70.000	13.878.271

	2020 DKK	Ikke revideret budget 2020 DKK	2019 DKK
1. Reparation og vedligeholdelse			
Altaner, afløb	14.750	20.000	0
Vedligeholdelse af altaner	64.963	65.000	0
Vedligeholdelse af terrasser	510.921	510.000	0
Afrensning af tag for mos og alger	2.500	2.500	21.875
Vedligeholdelse af håndlister	3.625	6.000	0
Sikring mod stormflod	17.226	17.000	0
Rensning af luftkanaler	21.000	21.000	0
Varmeanlæg	6.011	8.000	7.567
Havehold	13.119	10.000	10.003
Service af grundvandspumpe	1.972	2.000	1.827
Spuling af regnvandsbrønde m.m	0	0	6.828
Service af port	3.645	8.000	7.498
Diverse vedligeholdelse	39.751	50.000	36.396
Branteknisk eftersyn	43.558	51.000	2.250
Elevatortelefon	2.806	3.000	2.825
Lovpligt. elevatoreftersyn	78.357	80.000	78.007
Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	96.277
VVS	12.584	0	0
Altaner + prospekt	0	0	515.019
Renovering af cykelrum mv.	0	0	12.061
I alt	836.788	853.500	798.433

2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter	86.123	86.123	81.401
Forsikringer	40.533	43.698	35.616
El	32.913	50.000	42.923
Renovation og rottebekæmpelse	67.084	70.148	75.709
I alt	226.653	249.969	235.649

	2020	Ikke revideret budget 2020	2019
	DKK	DKK	DKK
3. Ejendomsomkostninger			
Viceværtsservice	54.548	53.865	53.865
Måtteservice	21.196	19.000	18.248
Vinduespolering	4.250	5.000	0
Snerydning	3.945	6.000	2.749
I alt	83.939	83.865	74.862

4. Foreningsomkostninger

Hjemmeside	320	500	370
Kontorartikler, porto mv.	7.608	8.000	3.884
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	11.458	15.000	14.118
Arrangementer	0	10.000	6.399
Administration	52.020	52.020	51.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.750	18.750	18.750
Varmeregnskabshonorar	7.258	9.000	6.975
Gaver og blomster	8.071	4.000	2.025
Bankgebyr og andre gebyrer	3.668	5.000	4.072
Kontingenter	0	0	0
Bestyrelsesweb	4.800	3.000	2.234
Gældsstyrelsen 2013	4.629	0	0
Udlodning KEOPS-sag	-38.009	0	0
Konsulent	3.719	0	0
Valuarvurdering	12.500	0	0
Godtgørelse	642	7.700	7.700
I alt	96.434	132.970	117.527

	2020 DKK	Ikke revideret budget 2020 DKK	2019 DKK
--	-------------	--	-------------

5. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	635.665	635.665	687.956
Renter, bankkonto	0	0	1.093
Låneomlægning	0	0	1.695.749
I alt	635.665	635.665	2.384.798

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
--	-----------------	-----------------

6. Ejendom

Kostpris pr. 01.01.20	54.008.808	54.008.808
Kostpris pr. 31.12.20	54.008.808	54.008.808
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	54.008.808	54.008.808

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af den seneste offentlige vurdering.

Foreningens har indhentet en valuarurdering d. 22. juni 2020, som ikke er anvendt ved værdiansættelsen. Valuarvurderingen vil iht. Andelsboliglovens § 5, stk 3 kunne anvendes ved en senere fastsættelse af andelsværdierne.

7. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende vandregnskab	20.453	12.757
Tilgodehavende antenneregnskab	13.550	11.013
I alt	34.003	23.770

8. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente pct. p.a.	Kursværdi 31.12.18	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.20
Nordea kredit, kontantlån	17.434.000	28 år 6 mdr	1%	17.246.100	16.779.063
Nordea kredit, obligationslån	24.373.000	28 år	1%	24.373.000	24.373.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt				41.619.100	41.152.063

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.20	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	41.152.063	496.756	40.655.307	39.150.000
I alt	41.152.063	496.756	40.655.307	39.150.000

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.20.

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
9. Anden gæld		
Varmeregnskab	38.523	13.550
Elregnskab	21.514	3.066
Forbrugsregnskaber i alt	60.037	16.616
Andelsoverdragelse m.v.	-3.995	1.500
Øvrig anden gæld	4.639	60.361
Fællesregskab E/F Vejerhuset	879	0
Afsat til revision	16.775	16.875
Øvrig anden gæld i alt	18.298	78.736
Anden gæld, kortfristet, i alt	78.335	95.352

10. Eventualforpligtelser

Foreningen har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.20

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 41.807.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

31.12.20
DKK

12. Beregning af andelsværdi

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

31.12.20
DKK

Foreningens egenkapital før andre reserver	13.808.271
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-54.008.808
Ejendommen, offentlig ejendomsvurdering	59.000.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	41.152.063
Prioritetsgæld, kursværdi	-41.619.100
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	4.524.155
Samlet andelsværdi	18.332.426
Den samlede indskudskapital udgør i alt	10.871.808
Værdi pr. indskudt andelskrone	1,6862
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning	1,7239

Foreningens har indhentet en valuarurdering d. 22. juni 2020, som ikke er anvendt ved værdiansættelsen. Valuarvurderingen vil iht. Andelsboliglovens § 5, stk 3 kunne anvendes ved en senere fastsættelse af andelsværdierne.

13. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse		Indskud, andel	Andelsværdi
001 Pakhusstræde	6, st th	398.476	671.924
002 Pakhusstræde	6, st tv	346.533	584.336
003 Pakhusstræde	4, st th	384.995	649.192
004 Pakhusstræde	4, st tv	384.955	649.125
005 Pakhusstræde	2, st th	350.471	590.977
006 Pakhusstræde	2, st tv	390.623	658.682
101 Pakhusstræde	6, 1. th	400.429	675.217
102 Pakhusstræde	6, 1. tv	338.626	571.003
103 Pakhusstræde	4, 1. th	375.995	634.016
104 Pakhusstræde	4, 1. tv	375.995	634.016
105 Pakhusstræde	2, 1. th	342.474	577.492
106 Pakhusstræde	2, 1. tv	388.650	655.355
201 Pakhusstræde	6, 2. th	399.647	673.899
202 Pakhusstræde	6, 2. tv	341.376	575.640
203 Pakhusstræde	4, 2. th	378.995	639.075
204 Pakhusstræde	4, 2. tv	378.995	639.075
205 Pakhusstræde	2, 2. th	345.256	582.183
206 Pakhusstræde	2, 2. tv	390.623	658.682
301 Pakhusstræde	6, 3. th	402.382	678.511
302 Pakhusstræde	6, 3. tv	344.127	580.279
303 Pakhusstræde	4, 3. th	383.995	647.506
304 Pakhusstræde	4, 3. tv	383.995	647.506
305 Pakhusstræde	2, 3. th	348.037	586.872
306 Pakhusstræde	2, 3. tv	394.569	665.336
401 Pakhusstræde	6, 4. th	406.289	685.099
402 Pakhusstræde	6, 4. tv	350.658	591.292
403 Pakhusstræde	4, 4. th	390.990	659.301
404 Pakhusstræde	4, 4. tv	391.039	659.384
405 Pakhusstræde	2, 4. th	362.613	611.451
I alt		10.871.808	18.332.426

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	
		31.12.20	31.12.20	31.12.19	
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	
		31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	59.000.000	59.000.000	20.716	20.716
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	70.000	497.839	25	175
				31.12.20	31.12.19
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms-værdi			0	1
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	
		2020	2019	2020	2019
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	1.852.121	2.020.496	650	709
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

	DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK	31.12.20	31.12.19

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

K1	Andelsværdi	6.437	6.581
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	14.145	14.136
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	20.582	20.717

	DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK	2020	2019	2018

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

J	Årets resultat	-17	-413	68
R	Årets afdrag	490	273	273

	DKK pr. kvm		
Beløb i DKK	2020	2019	2018

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på
balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	294	95	126
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	185	0
M3	Vedligeholdelse i alt	294	280	126

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 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.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Christina Hegner

Administrator

Serienummer: CVR:31892872-RID:95446696

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-08-13 09:21:47Z

NEM ID 

John Olsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-352354678666

IP: 83.89.xxx.xxx

2021-08-13 10:24:24Z

NEM ID 

Nils Henrik Møller

Næstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-305142375417

IP: 83.89.xxx.xxx

2021-08-13 10:26:21Z

NEM ID 

Carsten Olsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-358898901530

IP: 188.181.xxx.xxx

2021-08-13 10:39:17Z

NEM ID 

Edith Johannessen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-257706701559

IP: 188.181.xxx.xxx

2021-08-13 18:05:43Z

NEM ID 

Steve Benny Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-151034329599

IP: 87.52.xxx.xxx

2021-08-14 09:37:58Z

NEM ID 

Michael Vejgaard Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32895468-RID:83171013

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-08-15 18:02:40Z

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 tidsstempelt 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Christina Hegner

Dirigent

Serienummer: CVR:31892872-RID:95446696

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-10-11 10:01:05 UTC

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 tidsstempelt 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>