

A/B Dokhuset

Ro's Torv 1 2, 4000 Roskilde
CVR-nr. 29 26 45 70

Årsrapport for 2021

Penneo dokumentnøgle: 68PLJ-NTTZA-QGQYP-K7HSZ-6DTEW-YKF8D

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

Andelsboligforeningen

A/B Dokhuset
c/o Real Administration A/S
Ro's Torv 1 2
4000 Roskilde
Hjemsted: Holbæk
CVR-nr.: 29 26 45 70
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

John Olsen, formand
Nils Møller, næstformand
Edith Johannessen, medlem
Carsten Norsk Olsen, medlem
Steve Nielsen, medlem

Administrator

Real Administration A/S
Ro's Torv 1, 2
4000 Roskilde

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 24. marts 2022

Bestyrelse

John Olsen
Formand

Nils Møller
Næstformand

Edith Johannessen
Bestyrelsesmedlem

Carsten Norsk Olsen
Bestyrelsesmedlem

Steve Nielsen
Bestyrelsesmedlem

Administrator

Real Administration A/S

Vedtaget på generalforsamling den

Dirigent

Til medlemmerne i A/B Dokhuset**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Dokhuset for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, 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. 31.12.21 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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 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.

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 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 væsentlig usikkerhed, vil vi udtrykke dette i vores revisionspåtegning.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

derer, 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 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 24. marts 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum
Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note	Ikke revideret budget		
	2021 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Boligafgifter, beboelse	1.852.124	1.852.121	1.852.121
Indtægter i alt	1.852.124	1.852.121	1.852.121
1 Reparation og vedligeholdelse	-161.713	-185.800	-836.788
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-269.536	-244.363	-226.653
3 Ejendomsomkostninger	-107.191	-107.305	-83.939
4 Foreningsomkostninger	-110.189	-139.110	-96.434
Omkostninger i alt	-648.629	-676.578	-1.243.814
Resultat før af- og nedskrivninger	1.203.495	1.175.543	608.307
Af- og nedskrivninger	-20.744	-20.744	-20.744
Resultat før finansielle poster	1.182.751	1.154.799	587.563
5 Finansielle omkostninger	-627.520	-634.000	-635.665
Finansielle poster i alt	-627.520	-634.000	-635.665
Årets resultat	555.231	520.799	-48.102

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver"	7.750.000	250.000	70.000
Overført fra "Andre reserver "	0	0	-497.839
	7.750.000	250.000	-427.839
Overført til "Overført resultat":			
Overført restandel af årets resultat	-7.194.769	270.799	379.737
	-7.194.769	270.799	379.737
I alt	555.231	520.799	-48.102

AKTIVER		31.12.21	31.12.20
Note		DKK	DKK
6	Ejendom	54.008.808	54.008.808
	Driftsmateriel og inventar	134.545	155.289
Materielle anlægsaktiver i alt		54.143.353	54.164.097
Anlægsaktiver i alt		54.143.353	54.164.097
7	Andre tilgodehavender	130.132	34.003
	Periodeafgrænsningsposter	3.750	4.523
Tilgodehavender i alt		133.882	38.526
Likvide beholdninger		872.152	906.046
Omsætningsaktiver i alt		1.006.034	944.572
Aktiver i alt		55.149.387	55.108.669

PASSIVER

Note		31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
	Indskudskapital	10.871.808	10.871.808
	Overført resultat	-4.258.306	2.936.463
	Egenkapital før andre reserver	6.613.502	13.808.271
	Andre reserver	7.820.000	70.000
	Andre reserver i alt	7.820.000	70.000
	Egenkapital i alt	14.433.502	13.878.271
8	Gæld til realkreditinstitutter	40.152.553	40.655.307
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.152.553	40.655.307
8	Gæld til realkreditinstitutter	502.754	496.756
9	Anden gæld	60.578	78.335
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	563.332	575.091
	Gældsforpligtelser i alt	40.715.885	41.230.398
	Passiver i alt	55.149.387	55.108.669

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	Indskudskapital	Overført resultat	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	10.871.808	2.936.463	70.000	13.878.271
Årets hensættelser	0	0	7.750.000	7.750.000
Årets resultat	0	-7.194.769	0	-7.194.769
Saldo pr. 31.12.21	10.871.808	-4.258.306	7.820.000	14.433.502

		Ikke revideret budget	
	2021	2021	2020
	DKK	DKK	DKK

1. Reparation og vedligeholdelse

Reparation port	9.383	13.000	3.645
Afrensning af tag for mos og alger	2.500	2.500	2.500
Blikkenslager og VVS	0	0	12.584
Gasfyr og regnvandspumpe	9.690	9.000	7.983
Brandteknisk eftersyn	2.212	2.300	43.558
Have- og gårdanlæg	7.139	15.000	13.119
Elevator	94.014	88.000	81.163
Diverse vedligeholdelse	34.359	56.000	60.602
Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0
Maling af trappeopgange	0	0	590.634
Renovering tagterrasse	0	0	21.000
Låseservice	2.416	0	0
I alt	161.713	185.800	836.788

2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatte	90.760	90.760	86.123
Forsikringer	46.369	46.369	40.533
El	60.350	35.000	32.913
Vand	723	0	0
Renovation og rottebekæmpelse	71.334	72.234	67.084
I alt	269.536	244.363	226.653

3. Ejendomsomkostninger

Viceværtsservice	65.305	65.305	54.548
Måtteservice	22.825	22.000	21.196
Vinduespolering	4.250	5.000	4.250
Snerydning	14.811	15.000	3.945
I alt	107.191	107.305	83.939

	2021	Ikke revideret budget 2021	2020
	DKK	DKK	DKK

4. Foreningsomkostninger

Hjemmeside	320	500	320
Kontorartikler, porto mv.	4.066	9.000	7.608
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	15.765	20.000	11.458
Arrangementer	1.217	5.000	0
Administration	53.060	53.060	52.020
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.125	18.750	17.750
Varmeregnskabshonorar	7.223	9.000	7.258
Advokathonorar	0	5.000	0
Bankgebyr og andre gebyrer	2.882	7.000	3.668
Kontingenter	0	0	0
Andre administrationsomkostninger	5.531	6.800	12.871
Oprydning i forbrugsregnskaber	0	0	4.629
Udlodning KEOPS-sag	0	0	-38.009
Konsulent	0	5.000	3.719
Valuarvurdering	0	0	12.500
Godtgørelse	0	0	642
I alt	110.189	139.110	96.434

5. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	627.520	630.000	635.665
Renter, bankkonto	0	4.000	0
I alt	627.520	634.000	635.665

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
--	-----------------	-----------------

6. Ejendom

Kostpris pr. 01.01.21	54.008.808	54.008.808
Kostpris pr. 31.12.21	54.008.808	54.008.808
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	54.008.808	54.008.808

7. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende vandregnskab	18.859	20.453
Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet a conto forbrug	-196.175	0
Afholdte udgifter til forbrug	291.573	0
Forbrugsregnskab i alt	114.257	20.453
Tilgodehavende antennerregnskab	15.875	13.550
I alt	130.132	34.003

8. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente pct. p.a.	Kursværdi 31.12.21	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.21
Nordea kredit, kontantlån	17.434.000	27 år 6 mdr	1%	15.993.058	16.282.307
Nordea kredit, obligationslån	24.373.000	27 år	1%	23.064.657	24.373.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt				39.057.715	40.655.307

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.21	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	40.655.307	502.754	40.152.553	38.080.099
I alt	40.655.307	502.754	40.152.553	38.080.099

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.21.

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
9. Anden gæld		
Varmeregnskab	0	38.523
Elregnskab	11.450	21.514
Forbrugsregnskaber i alt	11.450	60.037
Andelsoverdragelse m.v.	1.964	-3.995
Øvrig anden gæld	10.155	4.639
Forudbetalt boligafgift	9	879
Afsat til revision	37.000	16.775
Øvrig anden gæld i alt	49.128	18.298
Anden gæld, kortfristet, i alt	60.578	78.335

10. Eventualforpligtelser

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet betyrelsesansvarsforsikring i henhold til vedtægternes § 30 stk. 5. Forsikringssummens størrelse udgør t.DKK 2,234.

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.

31.12.21
DKK

12. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes §14:

31.12.21
DKK

Foreningens egenkapital før andre reserver	6.613.502
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-54.008.808
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	71.000.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	40.655.306
Prioritetsgæld, kursværdi	-39.057.715
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	18.588.783
Samlet andelsværdi	25.202.285

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering.

Foreningens har indhentet en valuarvurdering d. 22. juni 2020, som er anvendt ved værdiansættelsen. Valuarvurderingen vil iht. Andelsboliglovens § 5, stk 3 kunne anvendes ved fastsættelse af andelsværdierne, da den opfylder betingelserne for fastfrysning.

Den samlede indskudskapital udgør i alt	10.871.808
Værdi pr. indskudt andelskrone	2,3181
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning	1.686

13. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse		Indskud, andel	Andelsværdi
001 Pakhusstræde	6, st th	398.476	923.720
002 Pakhusstræde	6, st tv	346.533	803.309
003 Pakhusstræde	4, st th	384.995	892.469
004 Pakhusstræde	4, st tv	384.955	892.376
005 Pakhusstræde	2, st th	350.471	812.438
006 Pakhusstræde	2, st tv	390.623	905.516
101 Pakhusstræde	6, 1. th	400.429	928.247
102 Pakhusstræde	6, 1. tv	338.626	784.980
103 Pakhusstræde	4, 1. th	375.995	871.606
104 Pakhusstræde	4, 1. tv	375.995	871.606
105 Pakhusstræde	2, 1. th	342.474	793.900
106 Pakhusstræde	2, 1. tv	388.650	900.942
201 Pakhusstræde	6, 2. th	399.647	926.434
202 Pakhusstræde	6, 2. tv	341.376	791.355
203 Pakhusstræde	4, 2. th	378.995	878.560
204 Pakhusstræde	4, 2. tv	378.995	878.560
205 Pakhusstræde	2, 2. th	345.256	800.349
206 Pakhusstræde	2, 2. tv	390.623	905.516
301 Pakhusstræde	6, 3. th	402.382	932.775
302 Pakhusstræde	6, 3. tv	344.127	797.732
303 Pakhusstræde	4, 3. th	383.995	890.151
304 Pakhusstræde	4, 3. tv	383.995	890.151
305 Pakhusstræde	2, 3. th	348.037	806.796
306 Pakhusstræde	2, 3. tv	394.569	914.663
401 Pakhusstræde	6, 4. th	406.289	941.831
402 Pakhusstræde	6, 4. tv	350.658	812.871
403 Pakhusstræde	4, 4. th	390.990	906.366
404 Pakhusstræde	4, 4. tv	391.039	906.480
405 Pakhusstræde	2, 4. th	362.613	840.585
I alt		10.871.808	25.202.284

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	
		31.12.21	31.12.21	31.12.20
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: Valuarvurdering		

				Ja	Nej
F1A	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020			X	
		DKK pr. kvm			
		31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	71.000.000	59.000.000	24.930	20.716
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.820.000	70.000	2.746	25
				31.12.21	31.12.20
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			11	0
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%			25	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

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

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2021	2020	2021	2020
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	1.852.121	1.852.121	650	650
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0
				DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK				31.12.21	31.12.20
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):					
K1	Andelsværdi			8.849	6.437
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			13.943	14.145
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			22.792	20.582

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

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2021	2020	2019
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	195	-17	-413
R	Årets afdrag	174	490	273

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2021	2020	2019
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	56	294	95
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1	0	185
M3	Vedligeholdelse i alt	57	294	280

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 renteomkostninger.

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 tabsrisici 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).

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

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

Serienummer: CVR:31892872-RID:95446696

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-03-25 08:05:24 UTC

NEM ID 

Nils Henrik Møller

Næstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-305142375417

IP: 83.89.xxx.xxx

2022-03-25 08:08:45 UTC

NEM ID 

Kenneth Brøndum

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32895468-RID:40271107

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-03-25 08:18:43 UTC

NEM ID 

Carsten Olsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-358898901530

IP: 83.151.xxx.xxx

2022-03-25 09:58:21 UTC

NEM ID 

Edith Johannessen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-257706701559

IP: 188.181.xxx.xxx

2022-03-25 10:02:46 UTC

NEM ID 

Steve Benny Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-151034329599

IP: 87.52.xxx.xxx

2022-03-25 11:16:05 UTC

NEM ID 

John Olsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-352354678666

IP: 87.52.xxx.xxx

2022-03-25 15:52:04 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 68PLJNTTZA-QGOYP-K7HSZ-6DTEW-YKF8D

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>