

A/B Dokhuset

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

Årsrapport for 2022

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 26

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
Nils Møller
Edith Johannessen
Carsten Norsk Olsen
Steve Nielsen

Administrator

Real Administration A/S

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 10. marts 2023

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 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 10. marts 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne41286

Note	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK
Boligafgifter, beboelse	1.852.122	1.852.121	1.852.121
Indtægter i alt	1.852.122	1.852.121	1.852.121
1 Reparation og vedligeholdelse	-269.444	-314.100	-161.713
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-280.408	-269.630	-269.536
3 Ejendomsomkostninger	-111.896	-114.000	-107.191
4 Foreningsomkostninger	-129.773	-138.611	-110.189
Omkostninger i alt	-791.521	-836.341	-648.629
Resultat før af- og nedskrivninger	1.060.601	1.015.780	1.203.492
Af- og nedskrivninger	-20.744	-20.744	-20.744
Resultat før finansielle poster	1.039.857	995.036	1.182.748
5 Finansielle omkostninger	-619.437	-630.000	-627.520
Finansielle poster i alt	-619.437	-630.000	-627.520
Årets resultat	420.420	365.036	555.228

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver"	200.000	0	7.750.000
Overført restandel af årets resultat	220.420	365.036	-7.194.772
Overført til "Overført resultat" i alt	220.420	365.036	-7.194.772
I alt	420.420	365.036	555.228

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
6	Ejendom	54.008.808	54.008.808
	Driftsmateriel og inventar	113.801	134.545
	Materielle anlægsaktiver i alt	54.122.609	54.143.353
	Anlægsaktiver i alt	54.122.609	54.143.353
7	Andre tilgodehavender	264.289	130.132
	Periodeafgrænsningsposter	8.109	3.750
	Tilgodehavender i alt	272.398	133.882
	Likvide beholdninger	645.599	872.152
	Omsætningsaktiver i alt	917.997	1.006.034
	Aktiver i alt	55.040.606	55.149.387

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
PASSIVER		
Note		
Indskudskapital	10.871.808	10.871.808
Overført resultat	-4.037.886	-4.258.306
Egenkapital før andre reserver	6.833.922	6.613.502
Andre reserver	8.020.000	7.820.000
Andre reserver i alt	8.020.000	7.820.000
Egenkapital i alt	14.853.922	14.433.502
8 Gæld til realkreditinstitutter	39.643.729	40.152.553
Langfristede gældsforpligtelser i alt	39.643.729	40.152.553
8 Gæld til realkreditinstitutter	508.824	502.754
9 Anden gæld	34.131	60.578
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	542.955	563.332
Gældsforpligtelser i alt	40.186.684	40.715.885
Passiver i alt	55.040.606	55.149.387
10 Eventualforpligtelser		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Beregning af andelsværdi		
13 Fordeling af andelsværdi m.v.		
14 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskudskapital	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22					
Saldo pr. 01.01.22	10.871.808	-4.258.306	6.613.502	7.820.000	14.433.502
Årets hensættelser	0	0	0	200.000	200.000
Årets resultat	0	220.420	220.420	0	220.420
Saldo pr. 31.12.22	10.871.808	-4.037.886	6.833.922	8.020.000	14.853.922

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK

1. Reparation og vedligeholdelse

Kloakarbejde	54.781	0	0
Reparation port	9.118	10.000	9.383
Afrensning af tag for mos og alger	2.625	2.500	2.500
Service af gasfyr og grundvandspumpe	20.369	23.000	9.690
Brandteknisk eftersyn	2.384	2.300	2.212
Spuling af regnvandsbrønde	0	7.000	0
Have- og gårdanlæg	14.453	10.000	7.139
Elevator	84.576	98.300	94.014
Diverse vedligeholdelse	15.902	55.000	28.734
Toiletcisterne og ventiler	58.548	100.000	0
Vedligeholdelse af håndlister	6.688	6.000	5.625
Låseservice	0	0	2.416
I alt	269.444	314.100	161.713

2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter	90.760	90.760	90.760
Forsikringer	47.317	47.663	46.369
El	61.028	60.000	60.350
Vand	630	0	723
Renovation og rottebekæmpelse	80.673	71.207	71.334
I alt	280.408	269.630	269.536

3. Ejendomsomkostninger

Viceværtsservice	66.930	70.000	65.305
Måtteservice	26.597	24.000	22.825
Vinduespolering	4.250	5.000	4.250
Snerydning	14.119	15.000	14.811
I alt	111.896	114.000	107.191

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK

4. Foreningsomkostninger

Hjemmeside	270	500	320
Kontorartikler, porto m.v.	3.129	6.000	4.066
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	25.269	20.000	15.765
Arrangementer	1.649	7.500	1.217
Administration	54.811	54.811	53.060
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.750	20.000	20.125
Varmeregnskabshonorar	8.330	8.000	7.223
Advokathonorar	0	5.000	0
Bankgebyr og andre gebyrer	4.697	4.000	2.882
Gaver og blomster	4.600	3.000	1.610
Andre administrationsomkostninger	7.268	4.800	3.921
Konsulent	0	5.000	0
I alt	129.773	138.611	110.189

5. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	265.868	630.000	627.520
Renter, realkreditinstitutter 2	353.409	0	0
Renter, bankkonto	160	0	0
I alt	619.437	630.000	627.520

	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK

6. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	54.008.808	54.008.808
Kostpris pr. 31.12.22	54.008.808	54.008.808
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	54.008.808	54.008.808

7. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende antenneregnskab	16.254	15.875
Sidste års varmeregnskab	183.644	95.398
Sidste års vandregnskab	7.845	18.859
El regnskab	56.546	0
I alt	264.289	130.132

8. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2022	Kursværdi 31.12.22	Regnskabsmæssig værdi 31.12.22
Nordea kredit, kontantlån	17.434.000	26 år 6 mdr	1%	265.868	11.958.311	15.779.553
Nordea kredit, obligationslån	24.373.000	26 år	1%	353.409	17.126.907	24.373.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt				619.277	29.085.218	40.152.553
Danske Bank				160	0	0
Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet i alt				160	0	0
I alt				619.437	29.085.218	40.152.553

Beløb i DKK	Regnskabsmæssig værdi 31.12.22	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	40.152.553	508.824	39.643.729	37.546.253
I alt	40.152.553	508.824	39.643.729	37.546.253

	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK
9. Anden gæld		
Elregnskab	0	11.450
Andelsoverdragelse m.v.	0	1.964
Øvrig anden gæld	14.131	10.155
Forudbetalt boligafgift	0	9
Afsat til revision	20.000	37.000
Øvrig anden gæld i alt	34.131	49.128
Anden gæld, kortfristet i alt	34.131	60.578

10. Eventualforpligtelser

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring 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.

12. Beregning af andelsværdi

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

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	6.833.922	6.613.502
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-54.008.808	-54.008.808
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	71.000.000	71.000.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	40.152.553	40.665.306
Prioritetsgæld, kursværdi	-29.085.218	-39.057.715
Hensat til fremtidig kursudsving	-7.500.000	0
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	20.558.527	18.598.783
Samlet andelsværdi	27.392.449	25.212.285

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering ved opgørelse af andelsværdien.

Foreningen 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	10.871.808
Værdi pr. indskudt andelskrone	2,520	2,319
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning	2,319	

13. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse		Indskud, andel	Andelsværdi
001 Pakhusstræde	6, st th	398.476	1.003.994
002 Pakhusstræde	6, st tv	346.533	873.119
003 Pakhusstræde	4, st th	384.995	970.028
004 Pakhusstræde	4, st tv	384.955	969.927
005 Pakhusstræde	2, st th	350.471	883.042
006 Pakhusstræde	2, st tv	390.623	984.208
101 Pakhusstræde	6, 1 th	400.429	1.008.915
102 Pakhusstræde	6, 1 tv	338.626	853.197
103 Pakhusstræde	4, 1 th	375.995	947.352
104 Pakhusstræde	4, 1 tv	375.995	947.352
105 Pakhusstræde	2, 1 th	342.474	862.892
106 Pakhusstræde	2, 1 tv	388.650	979.237
201 Pakhusstræde	6, 2 th	399.647	1.006.945
202 Pakhusstræde	6, 2 tv	341.376	860.126
203 Pakhusstræde	4, 2 th	378.995	954.910
204 Pakhusstræde	4, 2 tv	378.995	954.910
205 Pakhusstræde	2, 2 th	345.256	869.902
206 Pakhusstræde	2, 2 tv	390.623	984.208
301 Pakhusstræde	6, 3 th	402.382	1.013.836
302 Pakhusstræde	6, 3 tv	344.127	867.057
303 Pakhusstræde	4, 3 th	383.995	967.508
304 Pakhusstræde	4, 3 tv	383.995	967.508
305 Pakhusstræde	2, 3 th	348.037	876.909
306 Pakhusstræde	2, 3 tv	394.569	994.150
401 Pakhusstræde	6, 4 th	406.289	1.023.680
402 Pakhusstræde	6, 4 tv	350.658	883.513
403 Pakhusstræde	4, 4 th	390.990	985.133
404 Pakhusstræde	4, 4 tv	391.039	985.256
405 Pakhusstræde	2, 4 th	362.613	913.634
I alt		10.871.808	27.392.448

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	
		31.12.22	31.12.21
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			
		31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	71.000.000	71.000.000	24.930	24.930
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	8.020.000	7.820.000	2.816	2.746
				31.12.22	31.12.21
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			11	11
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%			26	25
				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		
		2022	2021	2022	2021	
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				31.12.22	31.12.21	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			9.618	8.849	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			13.788	13.943	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			23.406	22.792	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2022	2021	2020
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat		148	195	-17	
R	Årets afdrag		177	174	490	

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

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2022	2021	2020
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	95	56	294
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	1	0
M3 Vedligeholdelse i alt	95	57	294

15. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 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 m.v." 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 (regnskabsmæssige afskrivninger.).

BALANCEN

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Ejendom**

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

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi.

Driftsmateriel og inventar

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

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Driftsmateriel og inventar	10-25	0

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

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.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Christina Hegner

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Administrator

Serienummer: a245575e-4ba1-4132-83d8-72536719a7a5

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-03-10 14:59:04 UTC



John Olsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 6c80dfd0-23d6-4792-b2a6-19c699784dd5

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-03-10 16:55:05 UTC



Edith Johannessen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1bb0ca90-e250-4670-b75d-6ea120ecfd77

IP: 83.93.xxx.xxx

2023-03-10 17:14:03 UTC



Nils Henrik Møller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7a3d104a-46e5-4fb5-b1ce-ec946ad6fb71

IP: 212.97.xxx.xxx

2023-03-11 13:48:02 UTC



Carsten Olsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 474fe52a-ed94-48cd-8561-795cd8d2bacc

IP: 83.93.xxx.xxx

2023-03-12 15:13:48 UTC



Steve Benny Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 414c8ee5-0c7d-4500-acd0-65f5a1257b49

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-03-12 18:09:48 UTC



Kenneth Brøndum

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:32895468-RID:40271107

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-03-12 18:15:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: WQV5G-7NQXO-3A6PA-5G3ZE-WD1W3-O2CAP

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>