

A/B Rosenhaven

Galpestykket 237-337, 4000 Roskilde

CVR-nr. 14 95 58 36

Årsrapport for 2018

Penneo dokumentnøgle: UF6ZD-DFN6W-FDM71-W8ELT-T6T7S-DEB3K
Penneo dokumentnøgle: 3AWG4-BHJM0-2H8NF-B731K-GQ4MG-Z3J18

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8 - 9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 26

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

Andelsboligforeningen

A/B Rosenhaven
Galpestykket 237-337
4000 Roskilde
Hjemsted: Roskilde
CVR-nr.: 14 95 58 36
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Torben Pedersen
Rikke Jensen
Susan Madsen
Claus Udengaard

Administration

Real Administration A/S
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for A/B Rosenhaven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 15. januar 2019

Bestyrelse

Torben Pedersen
Formand

Rikke Jensen

Susan Madsen

Claus Udengaard

Administrator

Real Administration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i A/B Rosenhaven

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Roskilde, den 15. januar 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum

Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note	2018 DKK	Ikke revideret budget 2018 DKK	2017 DKK
Boligafgifter, beboelse	1.531.479	1.531.508	1.506.793
Vaskeriindtægter	59.328	60.000	60.463
Øvrige indtægter	34.523	30.000	7.871
Indtægter i alt	1.625.330	1.621.508	1.575.127
1 Vedligeholdelse, løbende	-169.197	-235.000	-205.375
2 Ejendomsskat og forsikringer	-387.729	-420.000	-326.243
3 Forbrugsafgifter	-183.113	-190.000	-156.511
4 Renholdelse	-28.802	-50.000	-32.575
5 Øvrige ejendomsomkostninger	-54.878	-20.500	-119.162
6 Administrationsomkostninger	-181.727	-182.500	-176.856
7 Øvrige foreningsomkostninger	-27.500	-36.000	-34.750
Omkostninger i alt	-1.032.946	-1.134.000	-1.051.472
Resultat før af- og nedskrivninger	592.384	487.508	523.655
Resultat før finansielle poster	592.384	487.508	523.655
Finansielle indtægter	357	0	552
Finansielle omkostninger	-565.259	-580.000	-573.055
Finansielle poster i alt	-564.902	-580.000	-572.503
Årets resultat	27.482	-92.492	-48.848

Resultatopgørelse

	2018 DKK	Ikke revideret budget 2018 DKK	2017 DKK
Forslag til resultatdisponering			
<i>Overført til "Andre reserver":</i>			
Henlæggelse til istandsættelse, vedligeholdelse	600.000	0	0
	600.000	0	0
<i>Overført til "Overført resultat":</i>			
Overført restandel af årets resultat	-572.518	-92.492	-48.848
	-572.518	-92.492	-48.848
I alt	27.482	-92.492	-48.848

AKTIVER

Note		31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
8	Ejendom	33.228.438	33.228.438
	Materielle anlægsaktiver i alt	33.228.438	33.228.438
	Anlægsaktiver i alt	33.228.438	33.228.438
	Vand- og varmeregnskaber	57.655	13.355
	Tilgodehavende hos Roskilde forsyning	0	55.771
	Periodeafgrænsningsposter	88.660	26.756
	Tilgodehavender i alt	146.315	95.882
9	Likvide beholdninger	1.160.351	1.246.573
	Omsætningsaktiver i alt	1.306.666	1.342.455
	Aktiver i alt	34.535.104	34.570.893

Balance

PASSIVER

Note	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
Indskudskapital	6.167.240	6.167.240
Overført resultat	16.824.115	17.396.634
Egenkapital før andre reserver	22.991.355	23.563.874
10 Andre reserver	1.134.986	534.986
Andre reserver i alt	1.134.986	534.986
Egenkapital i alt	24.126.341	24.098.860
11 Gæld til realkreditinstitutter	10.306.000	10.306.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.306.000	10.306.000
12 Anden gæld	102.763	166.033
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	102.763	166.033
Gældsforpligtelser i alt	10.408.763	10.472.033
Passiver i alt	34.535.104	34.570.893
13 Eventualforpligtelser		
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15 Beregning af andelsværdi		
16 Fordeling af andelsværdi mv.		
17 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskudskap ital	Overført resultat	Andre Egenkapital reserver	i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18				
Saldo pr. 01.01.18	6.167.240	17.396.633	534.986	24.098.859
Overført til andre reserver	0	0	600.000	600.000
Årets resultat	0	-572.518	0	-572.518
Saldo pr. 31.12.18	6.167.240	16.824.115	1.134.986	24.126.341

	2018	Ikke revideret budget 2018	2017
	DKK	DKK	DKK

1. Vedligeholdelse, løbende

Maler	25.525	0	0
Murer	0	0	6.578
Tømrer	18.755	0	17.020
VVS	2.063	0	26.303
Elektriker	3.912	0	4.344
Kloak	1.094	0	4.219
Gartner	58.302	85.000	73.525
Reparationer og vedligeholdelse, fælleshus	6.746	10.000	6.511
Køb af varmtvandsbeholdere	52.800	50.000	43.750
Udskiftning af varme- og vandmålere	0	0	23.125
Budget håndværkere		90.000	
I alt	169.197	235.000	205.375

2. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	341.249	360.000	276.409
Forsikringer	46.480	60.000	49.834
I alt	387.729	420.000	326.243

3. Forbrugsafgifter

Elektricitet, fællesarealer	20.027	60.000	27.725
Renovation	163.086	130.000	128.786
I alt	183.113	190.000	156.511

4. Renholdelse

Containerleje	8.177	15.000	11.012
Snerydning	20.625	35.000	21.563
I alt	28.802	50.000	32.575

5. Øvrige ejendomsomkostninger

Drift af vaskeri	47.041	15.000	56.268
Kabel-Tv	7.837	5.500	62.894
I alt	54.878	20.500	119.162

6. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, porto mv.	4.787	1.500	1.964
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	2.500	10.000	13.884
Administration	67.688	70.000	50.719
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.500	26.000	25.000
Varmeregnskabshonorar	6.696	10.000	15.000
Bankgebyr og andre gebyrer	-70	0	621
Kontingenter, (Ejerlauget Firkanten og Vejlauget Galpestykket)	65.364	60.000	62.248
Diverse	9.262	5.000	7.420
I alt	181.727	182.500	176.856

7. Øvrige foreningsomkostninger

Valuarvurdering	8.750	10.000	8.750
Bestyrelses honorar	18.750	26.000	26.000
I alt	27.500	36.000	34.750

	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
--	-----------------	-----------------

8. Ejendom

Kostpris pr. 01.01.18	33.228.438	33.228.438
Kostpris pr. 31.12.18	33.228.438	33.228.438
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	33.228.438	33.228.438

9. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Renteindtægt 2018	Indestående 31.12.18	Indestående 31.12.17
Nykredit Bank	0	875.886	946.542
Arbejdernes Landsbank	-357	284.465	300.031
I alt		1.160.351	1.246.573
		31.12.18 DKK	31.12.17 DKK

10. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.01.18	534.986	534.986
Overført til andre reserver	600.000	0
Andre reserver pr. 31.12.18	1.134.986	534.986
<i>Specifikation af andre reserver</i>		
Reserveret til istandsættelse	944.405	344.405
Reserveret til maling	84.000	84.000
Reserveret til vaskeri	106.581	106.581
I alt	1.134.986	534.986

11. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Rest-løbetid	Renter og bidrag 2018	Kursværdi 31.12.18	Regnskabsmæssig værdi 31.12.18
Nykredit, variabelt obligationslån,	23 år	565.259	10.352.377	10.306.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt		565.259	10.352.377	10.306.000
Renteswap	20 år	0	6.100.117	0
Renteswap i alt		0	6.100.117	0
I alt		565.259	16.452.494	10.306.000

Foreningen har indgået renteswapaftale.

Renteswapaftalen løber til 30.06.2038 og sikrer en fast rente på 4,63 %.

Renteswaptalen er indgået for at sikre lån med restgæld DKK 10.306.000.

Foreningen har i regnskabsåret udgiftsført renter i alt DKK 565.259 vedrørende renteswapaftalen.

31.12.18
DKK

31.12.17
DKK

12. Anden gæld

Bestyrelseshonorar	22.250	26.000
Andelsoverdragelse m.v.	0	-9.245
Skyldige omkostninger i øvrigt	46.763	106.778
Valuar	8.750	17.500
Afsat revisorhonorar	25.000	25.000
I alt	102.763	166.033

13. Eventualforpligtelser

Modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen

Foreningen har modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen.

Efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. kan der kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Foreningen har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.18

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

31.12.18
DKK

15. Beregning af andelsværdi

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

31.12.18
DKK

Foreningens egenkapital før andre reserver	22.991.355
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-33.228.438
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	64.000.000
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	10.306.000
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-16.452.494
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	24.625.068
Samlet andelsværdi	47.616.423
Den samlede indskudskapital udgør i alt	6.167.240
Værdi pr. indskudt andelskrone	7,7209
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 28. februar 2018)	45.651.700

15. Beregning af andelsværdi - fortsat -

Ejendommen er indregnet til dagsværdi udtrykt ved valuarvurdering. Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 3,75% til 4,00% vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 4.000.000

En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone til kr. 7,0722

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en valuarvurdering, som er lavere end den forrige, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering.

16. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Antal kvm total	Samlet værdi ultimo	Andelsværdi pr. andelstype
A1	7 andele á 93 m2	7	651	8.237.654	1.176.808
A2	13 andele á 73 m2	13	949	12.008.500	923.731
B1	2 andele á 102 m2	2	204	2.581.385	1.290.693
B2	15 andele á 81 m2	15	1.215	15.374.423	1.024.962
C1	2 andele á 48 m2	2	96	1.214.769	607.384
C2	7 andele á 64 m2	7	392	4.960.308	708.615
C3	4 andele á 64 m2	4	256	3.239.384	809.846
I alt		50	3.763	47.616.423	0

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

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

	Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.18	31.12.17
B1 Andelsboliger	50	3.763	3.763
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	50	3.763	3.763

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligareal:
Boligernes areal (anden kilde)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:
Der anvendes ikke andre fordelingsnøgler

D1 Foreningens stiftelsesår:
1985

D2 Ejendommens opførelsesår:
1985

	Ja	Nej
E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

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

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering

		DKK pr. andelskvm	
		31.12.18	31.12.17
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	64.000.000	62.000.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.134.986	534.986
		31.12.18	31.12.17
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms-værdi	2	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%	69	68
		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

17. 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	
		2018	2017	2018	2017
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	1.556.556	1.506.793	414	400
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0
				DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK				31.12.18	31.12.17
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):					
K1	Andelsværdi			12.654	12.132
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			2.419	2.426
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			15.073	14.558
				DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK				2018	2017
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):					
J	Årets resultat	7	-13	-181	
R	Årets afdrag	0	0	0	

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

Beløb i DKK		DKK pr. kvm		
		2018	2017	2016
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	45	55	209
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	45	55	209

18. 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

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

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.

18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag for skønnede tabssrisici efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

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 nominal 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

18. 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).

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."

Kenneth Brøndum

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32895468-RID:22417747

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-01-29 12:51:49Z

NEM ID 

Camilla Johnson

Administrator

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:46598205

IP: 185.81.xxx.xxx

2019-01-29 12:58:56Z

NEM ID 

Torben Herman Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-574853034270

IP: 109.57.xxx.xxx

2019-01-30 11:42:35Z

NEM ID 

Hanne Maria Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-362420187137

IP: 93.167.xxx.xxx

2019-01-31 04:41:09Z

NEM ID 

Susan Kjørulf Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-862328048623

IP: 62.198.xxx.xxx

2019-01-31 21:02:29Z

NEM ID 

Claus Udengaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-009321921383

IP: 93.176.xxx.xxx

2019-02-01 15:09:57Z

NEM ID 

Rikke Betina Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-777193510930

IP: 80.162.xxx.xxx

2019-02-01 15:45:35Z

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Camilla Johnson

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:46598205

IP: 185.81.xxx.xxx

2019-03-04 08:51:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3AWG4-BHJM0-2H8NF-B731K-GQ4MG-Z3J18

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>