

A/B Rosenhaven

Galpestykket 237-337, 4000 Roskilde
CVR-nr. 14 95 58 36

Årsrapport for 2020

Penneo dokumentnøgle: 0705E-8IK6H-KD6TG-SAFUE-4G8F7-GAE11

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8 - 9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 27

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
Ulla Kvintel

Administrator

Real Administration A/S

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 26. januar 2021

Bestyrelse

Torben Pedersen
Formand

Rikke Jensen

Susan Madsen

Claus Udengaard

Ulla Kvintel

Administrator

Real Administration A/S

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

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Rosenhaven 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.

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 en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærk-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

som på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

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

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

Roskilde, den 26. januar 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Vejgaard Hansen
Statsaut. revisor

Note	2020 DKK	Ikke revideret budget		2019 DKK
		2020 DKK		
Boligafgifter, beboelse	1.613.094	1.613.040		1.556.556
Vaskeriindtægter	50.006	60.000		58.926
Indtægter vedrørende fællesarbejde	30.500	30.000		44.000
Antennebidrag, opkrævet	211.060	232.260		223.440
Indtægter i alt	1.904.660	1.935.300		1.882.922
1 Vedligeholdelse, løbende	-230.327	-327.000		-221.385
2 Ejendomsskat og forsikringer	-431.909	-448.000		-403.101
3 Forbrugsafgifter	-265.763	-285.000		-243.621
4 Renholdelse	-9.874	-32.500		-14.121
5 Øvrige ejendomsomkostninger	-376.649	-257.000		-259.789
6 Administrationsomkostninger	-185.459	-198.000		-183.416
7 Øvrige foreningsomkostninger	-28.000	-34.750		-44.063
Omkostninger i alt	-1.527.981	-1.582.250		-1.369.496
Resultat før af- og nedskrivninger	376.679	353.050		513.426
Af- og nedskrivninger	-11.850	0		0
Resultat før finansielle poster	364.829	353.050		513.426
Finansielle indtægter	0	0		170
Finansielle omkostninger	-542.420	-570.000		-557.318
Finansielle poster i alt	-542.420	-570.000		-557.148
Årets resultat	-177.591	-216.950		-43.722

	2020 DKK	Ikke revideret budget 2020 DKK	2019 DKK
Forslag til resultatdisponering			
<i>Overført til "Andre reserver":</i>			
Henlæggelse til maling	60.000	-150.000	0
Anvendt hensættelse til vaskemaskine	-121.000	0	0
	-61.000	-150.000	0
<i>Overført til "Overført resultat":</i>			
Overført restandel af årets resultat	-116.591	-66.950	-43.722
	-116.591	-66.950	-43.722
I alt	-177.591	-216.950	-43.722

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
8	Ejendom	33.228.438	33.228.438
9	Gadelamper	106.650	0
Materielle anlægsaktiver i alt		33.335.088	33.228.438
Anlægsaktiver i alt		33.335.088	33.228.438
	Vand- og varmeregnskaber	34.131	76.511
	Tilgodehavender vedr. overdragelser	5.125	0
	Periodeafgrænsningsposter	93.969	166.522
Tilgodehavender i alt		133.225	243.033
10	Likvide beholdninger	849.066	1.021.519
Omsætningsaktiver i alt		982.291	1.264.552
Aktiver i alt		34.317.379	34.492.990

PASSIVER

Note		31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
	Indskudskapital	6.167.240	6.167.240
	Overført resultat	16.663.805	16.780.397
	Egenkapital før andre reserver	22.831.045	22.947.637
11	Andre reserver	1.073.986	1.134.986
	Andre reserver i alt	1.073.986	1.134.986
	Egenkapital i alt	23.905.031	24.082.623
12	Gæld til realkreditinstitutter	10.306.000	10.306.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.306.000	10.306.000
13	Anden gæld	106.348	104.367
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	106.348	104.367
	Gældsforpligtelser i alt	10.412.348	10.410.367
	Passiver i alt	34.317.379	34.492.990
14	Eventualforpligtelser		
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16	Beregning af andelsværdi		
17	Fordeling af andelsværdi mv.		
18	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskudskapital	Overført resultat	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	6.167.240	16.780.396	1.134.986	24.082.622
Nettohenlæggelse i året	0	0	-61.000	-61.000
Årets resultat	0	-116.591	0	-116.591
Saldo pr. 31.12.20	6.167.240	16.663.805	1.073.986	23.905.031

		Ikke revideret budget	
	2020	2020	2019
	DKK	DKK	DKK

1. Vedligeholdelse, løbende

Maler	0	0	6.180
Murer	9.000	0	43.559
Tømrer	56.834	0	27.375
VVS	14.103	0	8.769
Elektriker	3.845	0	6.448
Kloak	3.063	0	1.641
Gartner	81.375	100.000	89.375
Låseservice / salg nøgler	-250	0	0
Reparationer og vedligeholdelse, fælleshus	194	10.000	3.191
Arbejdsdag og diverse vedligehold	62.163	0	34.847
Budget håndværkere		217.000	
I alt	230.327	327.000	221.385

2. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	380.904	383.000	360.163
Forsikringer	51.005	65.000	42.938
I alt	431.909	448.000	403.101

3. Forbrugsafgifter

Elektricitet, fællesarealer	54.752	70.000	59.920
Renovation	211.011	215.000	183.701
I alt	265.763	285.000	243.621

4. Renholdelse

Containerleje	9.874	12.500	9.121
Snerydning	0	20.000	5.000
I alt	9.874	32.500	14.121

5. Øvrige ejendomsomkostninger

Drift af vaskeri	153.689	15.000	18.106
Kabel-Tv	222.960	242.000	241.683
I alt	376.649	257.000	259.789

6. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, porto mv.	97	1.000	1.084
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	0	10.000	0
Administration	70.423	70.000	69.041
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	20.000	20.500
Varmeregnskabshonorar	14.978	15.000	14.965
Bankgebyr og andre gebyrer	5.737	6.000	5.976
Kontingenter, (Ejerlauget Firkanten og Vejlauget Galpestykket)	68.629	69.000	68.630
Diverse	5.595	7.000	3.220
I alt	185.459	198.000	183.416

	2020	Ikke revideret budget 2020	2019
	DKK	DKK	DKK

7. Øvrige foreningsomkostninger

Rådgiverhonorar	0	0	18.750
Valuarvurdering	8.750	8.750	0
Bestyrelseshonorar	19.250	26.000	25.313
I alt	28.000	34.750	44.063

8. Ejendom

Kostpris pr. 01.01.20	33.228.438	33.228.438
Kostpris pr. 31.12.20	33.228.438	33.228.438
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	33.228.438	33.228.438

9. Gadelamper

Tilgang i året	118.500	0
Kostpris pr. 31.12.20	118.500	0
Afskrivninger i året	-11.850	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-11.850	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	106.650	0

10. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Renteindtægt 2020	Indestående 31.12.20	Indestående 31.12.19
Nykredit Bank	0	571.061	742.825
Arbejdernes Landsbank	0	278.005	278.694
I alt		849.066	1.021.519

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

11. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.01.20	1.134.986	1.134.986
Overført til andre reserver	-61.000	0

Andre reserver pr. 31.12.20	1.073.986	1.134.986
-----------------------------	-----------	-----------

Specifikation af andre reserver

Reserveret til istandsættelse	784.986	784.986
Reserveret til maling	210.000	150.000
Reserveret til vaskeri	79.000	200.000

I alt	1.073.986	1.134.986
-------	-----------	-----------

12. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Rest-løbetid	Renter og bidrag 2019	Kursværdi 31.12.19	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.20
Nykredit, variabelt obligationslån,	21 år	541.265	10.358.870	10.306.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt		541.265	10.358.870	10.306.000
Bankkonto		1.155	0	0

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 541.265 vedrørende renteswapaftalen.

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

13. Anden gæld

Bestyrelseshonorar	26.000	26.000
Andelsoverdragelse m.v.	0	7.250
Skyldige omkostninger i øvrigt	51.598	42.367
Valuar	8.750	8.750
Afsat revisorhonorar	20.000	20.000
I alt	106.348	104.367

14. Eventualforpligtelser

Foreningen har en renteswap-aftale pr. 31.12.20 på t.DKK 10.306 til sikring af rente til 4,63 % på realkreditlån. Renteswap'en har udløb den 30.06.38.

Renteswap'en udviser en negativ markedsværdi, som pr. 31.12.20 udgør t.DKK 8.318.

Renteswap'ens negative markedsværdi anses som en eventualforpligtelse.

15. 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 10.306.

31.12.20
DKK

16. 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 §15:

31.12.20
DKK

Foreningens egenkapital før andre reserver	22.831.045
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-33.228.438
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	68.500.000
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, regnskabsmæssig værdi	10.306.000
Prioritetsgæld inkl. renteswaps, kursværdi	-10.358.870
Markedsværdi renteswaps	-8.318.105
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	26.900.587
Samlet andelsværdi	49.731.632
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2020.	
Den samlede indskudskapital udgør i alt	6.167.240
Værdi pr. indskudt andelskrone	8,0638
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 25. februar 2020)	47.579.419

16. Beregning af andelsværdi - fortsat -

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering pr. 30/12-2020.

Valuarvurderingen anvender en DCF-baseret model til at opgøre dagsværdien, og er baseret på en afkastsats på 4,00 %.

Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 4,00% til 4,25% vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 4.029.412

En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone til kr. 7,1285

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.

17. 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	8.588.016	1.226.859
A2	13 andele á 73 m2	13	949	12.519.242	963.019
B1	2 andele á 102 m2	2	204	2.691.175	1.345.588
B2	15 andele á 81 m2	15	1.215	16.028.324	1.068.555
C1	2 andele á 48 m2	2	96	1.266.435	633.218
C2	7 andele á 56 m2	7	392	5.171.278	738.754
C3	4 andele á 64 m2	4	256	3.377.161	844.290
I alt		50	3.763	49.641.631	0

18. 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	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 boligafgift:
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:		

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

F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering			DKK pr. kvm	
		31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	68.500.000	65.650.000	18.204	17.446
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.073.986	1.134.986	285	302
				31.12.20	31.12.19
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms- værdi			2	2
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gælds- forpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			69	69
				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

18. 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	
		2020	2019	2020	2019
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	1.613.094	1.556.556	429	414
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			13.216	12.644
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			2.506	2.430
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			15.722	15.074
			DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK			2020	2019	2018
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):					
J	Årets resultat		-47	-12	7
R	Årets afdrag		0	0	0

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

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2020	2019	2018
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	61	59	45
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	61	59	45

19. 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 renteomkostninger 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.

19. 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.

Driftsmidler og inventar

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

Afskrivninger

Afskrivninger på gadelamper 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
Gadelamper	10	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.

Andre reserver

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

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Egenkapital**

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

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.”

Michael Vejgaard Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32895468-RID:83171013

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-04-15 10:24:28Z

NEM ID 

Anja Pettersson

Administrator

Serienummer: CVR:31892872-RID:78211743

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-04-15 10:55:02Z

NEM ID 

Rikke Betina Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-777193510930

IP: 87.60.xxx.xxx

2021-04-15 12:27:56Z

NEM ID 

Ulla Kvintel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-796305741965

IP: 83.89.xxx.xxx

2021-04-15 13:16:43Z

NEM ID 

Claus Udengaard

Kasserer

Serienummer: PID:9208-2002-2-009321921383

IP: 93.167.xxx.xxx

2021-04-16 06:25:28Z

NEM ID 

Susan Kjærulf Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-862328048623

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-04-18 04:39:19Z

NEM ID 

Torben Herman Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-574853034270

IP: 109.56.xxx.xxx

2021-04-18 05:38:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0705E-8IK6H-KD6TG-SAFUE-4G8F7-GAE11

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>