

A/B Rosenhaven

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

Årsrapport for 2021

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

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 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 18. februar 2022

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 01.01.21 - 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 18. februar 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum
Statsaut. revisor

Note	2021 DKK	Ikke revideret budget		2020 DKK
		2021 DKK		
Boligafgifter, beboelse	1.631.940	1.631.855		1.613.094
Vaskeriindtægter	66.359	60.000		50.002
Indtægter vedrørende fællesarbejde	42.500	30.000		30.500
Antennebidrag, opkrævet	218.440	221.880		211.060
Indtægter i alt	1.959.239	1.943.735		1.904.656
1 Vedligeholdelse, løbende	-415.495	-450.000		-230.327
2 Ejendomsskat og forsikringer	-424.854	-432.000		-431.909
3 Forbrugsafgifter	-258.497	-270.000		-265.763
4 Renholdelse	-48.565	-17.500		-9.874
5 Øvrige ejendomsomkostninger	-240.910	-257.191		-376.649
6 Administrationsomkostninger	-196.342	-197.000		-185.459
7 Øvrige foreningsomkostninger	-28.000	-34.750		-28.000
Omkostninger i alt	-1.612.663	-1.658.441		-1.527.981
Resultat før af- og nedskrivninger	346.576	285.294		376.675
Af- og nedskrivninger	-11.850	-11.850		-11.850
Resultat før finansielle poster	334.726	273.444		364.825
Finansielle omkostninger	-544.353	-560.000		-542.420
Finansielle poster i alt	-544.353	-560.000		-542.420
Årets resultat	-209.627	-286.556		-177.595

	2021 DKK	Ikke revideret budget 2021 DKK	2020 DKK
Forslag til resultatdisponering			
<i>Overført til/fra "Andre reserver":</i>			
Anvendt fra reserve til maling	-210.000	-210.000	60.000
Anvendt fra reserve til vaskemaskine	0	0	-121.000
	-210.000	-210.000	-61.000
<i>Overført til "Overført resultat":</i>			
Overført restandel af årets resultat	373	-76.556	-116.595
	373	-76.556	-116.595
I alt	-209.627	-286.556	-177.595

AKTIVER		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
8	Ejendom	33.228.438	33.228.438
9	Gadelamper	94.800	106.650
Materielle anlægsaktiver i alt		33.323.238	33.335.088
Anlægsaktiver i alt		33.323.238	33.335.088
	Vand- og varmeregnskaber	0	34.131
	Tilgodehavender vedr. overdragelser	0	5.125
	Periodeafgrænsningsposter	93.139	93.969
Tilgodehavender i alt		93.139	133.225
10	Likvide beholdninger	1.810.578	849.066
Omsætningsaktiver i alt		1.903.717	982.291
Aktiver i alt		35.226.955	34.317.379

PASSIVER		31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
Note			
	Indskudskapital	6.167.240	6.167.240
	Overført resultat	16.664.178	16.663.805
	Egenkapital før andre reserver	22.831.418	22.831.045
11	Andre reserver	863.986	1.073.986
	Andre reserver i alt	863.986	1.073.986
	Egenkapital i alt	23.695.404	23.905.031
12	Gæld til realkreditinstitutter	10.306.000	10.306.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.306.000	10.306.000
13	Anden gæld	1.225.551	106.348
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.225.551	106.348
	Gældsforpligtelser i alt	11.531.551	10.412.348
	Passiver i alt	35.226.955	34.317.379
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 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	6.167.240	16.663.805	1.073.986	23.905.031
Nettohenlæggelse i året	0	0	-210.000	-210.000
Årets resultat	0	373	0	373
Saldo pr. 31.12.21	6.167.240	16.664.178	863.986	23.695.404

		Ikke revideret budget	
	2021	2021	2020
	DKK	DKK	DKK

1. Vedligeholdelse, løbende

Maler	218.556	210.000	0
Glarmester	6.078	0	0
Murer	0	0	9.000
Tømrer	27.750	0	56.834
VVS	18.258	0	14.103
Elektriker	6.895	0	3.845
Kloak	9.693	0	3.063
Gartner	55.047	100.000	81.375
Låseservice / salg nøgler	0	0	-250
Reparationer og vedligeholdelse, fælleshus	14.507	10.000	194
Arbejdsdag og diverse vedligehold	58.711	0	62.163
Budget håndværkere		130.000	
I alt	415.495	450.000	230.327

2. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	380.531	381.000	380.904
Forsikringer	44.323	51.000	51.005
I alt	424.854	432.000	431.909

3. Forbrugsafgifter

Elektricitet, fællesarealer	41.430	55.000	54.752
Renovation	217.067	215.000	211.011
I alt	258.497	270.000	265.763

4. Renholdelse

Containerleje	9.890	12.500	9.874
Snerydning	38.675	5.000	0
I alt	48.565	17.500	9.874

5. Øvrige ejendomsomkostninger

Drift af vaskeri	19.046	33.000	153.689
Kabel-Tv	221.864	224.191	222.960
I alt	240.910	257.191	376.649

6. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, porto mv.	1.120	1.000	97
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	0	10.000	0
Administration	71.831	71.000	70.423
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.438	21.000	20.000
Varmeregnskabshonorar	15.361	15.000	14.978
Advokathonorar	5.938	0	0
Bankgebyr og andre gebyrer	7.054	4.000	5.737
Kontingenter, (Ejerlauget Firkanten og Vejlauget Galpestykket)	68.630	69.000	68.629
Diverse	4.970	6.000	5.595
I alt	196.342	197.000	185.459

	2021 DKK	Ikke revideret budget 2021 DKK	2020 DKK
--	-------------	--	-------------

7. Øvrige foreningsomkostninger

Valuarvurdering	8.750	8.750	8.750
Bestyrelses honorar	19.250	26.000	19.250
I alt	28.000	34.750	28.000

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

8. Ejendom

Kostpris pr. 01.01.21	33.228.438	33.228.438
Kostpris pr. 31.12.21	33.228.438	33.228.438
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	33.228.438	33.228.438

9. Gadelamper

Kostpris pr. 01.01.21	118.500	0
Tilgang i året	0	118.500
Kostpris pr. 31.12.21	118.500	118.500
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-11.850	0
Afskrivninger i året	-11.850	-11.850
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-23.700	-11.850
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	94.800	106.650

10. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Renteindtægt 2021	Indestående 31.12.21	Indestående 31.12.20
Nykredit Bank	0	1.533.172	571.061
Arbejdernes Landsbank	0	277.406	278.005
I alt		1.810.578	849.066
		31.12.21 DKK	31.12.20 DKK

11. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.01.21	1.073.986	1.134.986
Overført til andre reserver	-210.000	-61.000
Andre reserver pr. 31.12.21	863.986	1.073.986
<i>Specifikation af andre reserver</i>		
Reserveret til istandsættelse	784.986	784.986
Reserveret til maling	0	210.000
Reserveret til vaskeri	79.000	79.000
I alt	863.986	1.073.986

12. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Rest-løbetid	Renter og bidrag 2021	Kursværdi 31.12.21	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.21
Nykredit, variabelt obligationslån,	20 år	541.157	10.366.496	10.306.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt		541.157	10.366.496	10.306.000
Bankkonto		3.196	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 541.157 vedrørende renteswapaftalen.

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

13. Anden gæld

Sidste års varmeregnskab	7.643	0
Varmeregnskab i alt	7.643	0
Bestyrelses honorar	26.000	26.000
Andelsoverdragelse m.v.	1.132.358	0
Skyldige omkostninger i øvrigt	29.800	51.598
Valuar	8.750	8.750
Afsat revisorhonorar	21.000	20.000
Anden gæld, kortfristet, i alt	1.225.551	106.348

14. Eventualforpligtelser

Foreningen har en renteswap-aftale pr. 31.12.21 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. 31.12.21 udgør t.DKK 6.645.

Renteswap'ens negative markedsværdi anses som en eventualforpligtelse.

Renteswap'en er optaget i andelskroneberegningen til basisværdien svarende til opgørelsen fra pengeinstituttet pr. 31.12.21

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.

31.12.21
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:

31.12.21
DKK

Foreningens egenkapital før andre reserver	22.831.418
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-33.228.438
Ejendommen, kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering	74.500.000
Prioritetsgæld regnskabsmæssig værdi	10.306.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-10.366.496
Markedsværdi renteswap	-6.645.309
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	34.565.757
Samlet andelsværdi	57.397.175
Den samlede indskudskapital udgør i alt	6.167.240
Værdi pr. indskudt andelskrone	9,31
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 2021)	49.731.632

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering pr. 30/12-2021.

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. 4.382.353

En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone til kr. 8,5962

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	9.929.727	1.418.532
A2	13 andele á 73 m2	13	949	14.475.131	1.133.472
B1	2 andele á 102 m2	2	204	3.111.619	1.555.810
B2	15 andele á 81 m2	15	1.215	18.532.439	1.235.496
C1	2 andele á 48 m2	2	96	1.464.291	732.146
C2	7 andele á 56 m2	7	392	5.979.190	854.170
C3	4 andele á 64 m2	4	256	3.904.778	976.194
I alt		50	3.763	57.397.175	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	
		31.12.21	31.12.21	31.12.20
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:		
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	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	74.500.000	68.500.000	19.798
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	863.986	1.073.986	230

		31.12.21	31.12.20
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	1	2
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%	65	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

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2021	2020	2021	2020

Indtægtsart:

H1	Boligafgift	1.631.940	1.613.094	434	429
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	15.253	13.216
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	2.559	2.506
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	17.812	15.722

	DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK	2021	2020	2019

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

J	Årets resultat	-56	-47	-12
R	Årets afdrag	0	0	0

	DKK pr. kvm		
Beløb i DKK	2021	2020	2019

Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på
balancedagen (B6):

M1	Vedligeholdelse, løbende	110	61	59
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	110	61	59

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).