

Boligselskabet Isafjord A.M.B.A

Njalsgade 30A, 2300 København S
CVR-nr. 46 80 70 14

Årsrapport for 2019

Penneo dokumentnøgle: C3A3M-IXM6K-UV5DB-CJTG1-1C35B-HD7UM
Penneo dokumentnøgle: B3MUE-FYECU-K5ZDA-6I73Z-JI6HA-OW4NO

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

Andelsboligforeningen

Boligselskabet Isafjord A.M.B.A
Njalsgade 30A
2300 København S

Telefon: 32 54 04 01
Hjemsted: København
CVR-nr.: 46 80 70 14
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Peter Kjeldgaard Larsen
Sus Hartung
Peter Buch Hansen
Jacob Herrestrup
Julie Bülow Appelqvist

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Boligselskabet Isafjord A.M.B.A.

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. 31.12.19 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. februar 2020

Bestyrelse

Peter Kjeldgaard Larsen
Formand

Sus Hartung

Peter Buch Hansen

Jacob Herrestrup

Julie Bülow Appelqvist

Vedtaget ved skriftlig afstemning, der blev afsluttet den 9. juni 2020.

Peter Kjeldgaard Larsen
Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Boligselskabet Isafjord A.M.B.A

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet Isafjord A.M.B.A for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Søborg, den 5. februar 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Alsted
Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note	2019 DKK	2018 DKK
Boligafgifter, beboelse	5.402.592	5.242.752
Lejeindtægter, erhverv	680.328	649.169
Indmeldelsesgebyr m.v.	21.500	12.000
Øvrige indtægter	13.884	21.708
Indtægter i alt	6.118.304	5.925.629
1 Vedligeholdelse, løbende	-347.663	-424.465
2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-2.349.763	-77.500
3 Ejendomsskat og forsikringer	-1.202.622	-1.182.304
4 Forbrugsafgifter	-462.781	-487.185
5 Driftsomkostninger	-651.891	-643.270
6 Øvrige ejendomsomkostninger	-137.534	-136.691
7 Administrationsomkostninger	-281.213	-317.337
8 Øvrige foreningsomkostninger	-161.342	-171.587
Omkostninger i alt	-5.594.809	-3.440.339
Resultat før finansielle poster	523.495	2.485.290
Finansielle indtægter	6.974	11.577
9 Finansielle omkostninger	-30.851	-38.665
Finansielle poster i alt	-23.877	-27.088
Resultat før skat	499.618	2.458.202
Skat af årets resultat	-264	-47.608
Årets resultat	499.354	2.410.594

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver"	10.000.000	0
Overført resultat	-9.500.646	2.410.594
I alt	499.354	2.410.594

AKTIVER

Note		31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
10	Ejendom	295.600.000	273.100.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	295.600.000	273.100.000
	Anlægsaktiver i alt	295.600.000	273.100.000
	Tilgodehavende hos beboere	2.484	3.030
	Selskabsskat	39.736	0
	Periodeafgrænsningsposter	4.500	0
	Tilgodehavender i alt	46.720	3.030
	Likvide beholdninger	2.821.895	2.919.319
	Omsætningsaktiver i alt	2.868.615	2.922.349
	Aktiver i alt	298.468.615	276.022.349

PASSIVER

Note	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
Indskudskapital	245.049	245.049
Reserve for opskrivninger	264.561.516	242.061.516
Overført resultat	7.485.069	16.985.715
Egenkapital før andre reserver	272.291.634	259.292.280
Andre reserver	20.000.000	10.000.000
Andre reserver i alt	20.000.000	10.000.000
Egenkapital i alt	292.291.634	269.292.280
11 Gæld til realkreditinstitutter	3.250.602	3.425.302
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.250.602	3.425.302
11 Gæld til realkreditinstitutter	174.092	1.139.827
Modtagne forudbetalinger og deposita	378.362	320.704
12 Leverandører af varer og tjenesteydelser	349.892	280.839
Selskabsskat	0	7.608
13 Anden gæld	2.024.033	1.555.789
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.926.379	3.304.767
Gældsforpligtelser i alt	6.176.981	6.730.069
Passiver i alt	298.468.615	276.022.349

- 14 Eventualforpligtelser
- 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 16 Beregning af andelsværdi
- 17 Fordeling af andelsværdi mv.
- 18 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andre reserver
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19				
Saldo pr. 01.01.19	245.049	242.061.516	16.985.715	10.000.000
Regulering opskrivning ejendom	0	22.500.000	0	0
Regulering andre reserver	0	0	-10.000.000	10.000.000
Årets resultat	0	0	499.354	0
Saldo pr. 31.12.19	245.049	264.561.516	7.485.069	20.000.000

	2019	2018
	DKK	DKK

1. Vedligeholdelse, løbende

Renovering af el på fællesarealer	16.125	0
Ændring af overliggere i kældre	110.000	0
Småanskaffelser	0	11.688
Murer	12.188	6.374
Tømrer	0	13.894
Blikkenslager og Techem	125.289	126.853
Elektriker	26.004	8.224
Låseservice	22.231	35.757
Øvrig vedligeholdelse	35.826	125.381
Opgange og døre	0	96.294
I alt	347.663	424.465

2. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Vedligeholdelsesplan	2.349.763	77.500
----------------------	-----------	--------

3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	1.001.807	957.351
Forsikringer	200.815	224.953
I alt	1.202.622	1.182.304

4. Forbrugsafgifter

El	58.702	58.652
Vand	400.485	425.495
Varme	3.594	3.038
I alt	462.781	487.185

	2019	2018
	DKK	DKK

5. Driftsomkostninger

Løn	444.218	438.239
ATP og andre omkostninger til social sikring	5.743	5.630
Feriepenge	14.276	20.243
Løn til vicevært m.v. i alt	464.237	464.112
Viceværtsservice	11.861	35.225
Rengøringsartikler m.v.	1.950	2.995
Trappevask	124.325	121.664
Gård og have	49.518	19.274
Renholdelse i alt	187.654	179.158
I alt	651.891	643.270

6. Øvrige ejendomsomkostninger

Forbrugsmålere m.v.	83.309	82.566
Abonnementer	14.625	14.525
Grundabonnement Bryggenet	39.600	39.600
I alt	137.534	136.691

	2019	2018
	DKK	DKK

7. Administrationsomkostninger

Telefon og internet	7.535	4.682
Kontorartikler, porto mv.	4.885	9.281
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	15.618	11.907
Omberegning af andelskrone	0	4.375
Beboerarrangementer	2.270	39.761
Administration	154.830	148.830
Revision og regnskabsmæssig assistance	37.500	45.000
Mindre anskaffelser	11.645	0
Advokathonorar	15.000	23.500
Bankgebyr og andre gebyrer	20.044	20.707
Administrationssystemer	8.161	6.735
Diverse	-850	1.559
Personaleomkostninger	4.575	1.000
I alt	281.213	317.337

8. Øvrige foreningsomkostninger

Konsulent	86.342	111.587
Bestyrelseshonorar	75.000	60.000
I alt	161.342	171.587

9. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	30.638	37.175
Ikke-fradragsberettigede renter og procenttillæg	213	1.490
I alt	30.851	38.665

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
--	-----------------	-----------------

10. Ejendom

Kostpris pr. 01.01.19	31.038.484	29.686.024
Tilgang i året	0	1.352.460
Kostpris pr. 31.12.19	31.038.484	31.038.484
Opskrivninger pr. 01.01.19	242.061.516	227.013.976
Opskrivninger i året	22.500.000	15.047.540
Opskrivninger pr. 31.12.19	264.561.516	242.061.516
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	295.600.000	273.100.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 8. januar 2020 af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg.

Valuarvurderingen anvender en afkastbaseret model (DCF-modellen) til at opgøre dagsværdien, og er baseret på en afkastsats på 3,50 %. En ændring i den anvendte afkastsats kan have væsentlig betydning for værdiansættelsen. Ved en stigning i afkastkravet på 0,25%-point vil værdien af ejendommen, alt andet lige, falde med DKK 26 mio. Tilsvarende vil et fald i afkastkravet på 0,25%-point, alt andet lige, medføre en værdistigning på DKK 31 mio.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og øvrige risikoprofil.

11. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.19	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.18
BRFKredit, F3, -0,02%, 2020, rentetilpasning 01.04.19	0	959.846
BRFKredit, F5, 0,26%, 2039, rentetilpasning 01.04.21	3.424.694	3.605.283
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.424.694	4.565.129

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.19	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	3.424.694	174.092	3.250.602	2.490.428
I alt	3.424.694	174.092	3.250.602	2.490.428

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
--	-----------------	-----------------

12. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Afsat revisor	40.000	40.000
Skyldige omkostninger	309.892	240.839
I alt	349.892	280.839

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
--	-----------------	-----------------

13. Anden gæld

Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	1.267.519	1.269.756
Afholdte udgifter til opvarmning	-962.815	-997.179
Varmeregnskab i alt	304.704	272.577
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	51.379	17.422
ATP og andre sociale ydelser	1.824	1.785
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	69.305	73.935
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	122.508	93.142
Andelsoverdragelse m.v.	1.596.821	1.190.070
Øvrig anden gæld i alt	1.596.821	1.190.070
Anden gæld, kortfristet, i alt	2.024.033	1.555.789

14. Eventualforpligtelser

Der er ikke afsat udskudt skat af den del af ejendomsopskrivningen, der kan henføres til erhvervslejemålene.

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev på nominelt t.DKK 7.000, der giver pant i foreningens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 295.600. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for kassekredit i Danske Bank.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 295.600. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld, t.DKK 3.425, med oprindelig hovedstol på t.DKK 9.672.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

31.12.19
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).

31.12.19
DKK

Foreningens egenkapital før andre reserver	272.291.634
Enheder i alt	888
Værdi pr. enhed	306.634,72
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 27.03.19)	291.995,81

17. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	01.01.2020	01.01.2019	01.01.2018
4	Andelsbolig, 2 værelser, 4 enheder	1.226.540	1.167.983	1.066.820
5	Andelsbolig, 2½ værelser, 5 enheder	1.533.175	1.459.979	1.333.525
6	Andelsbolig, 3 værelser, 6 enheder	1.839.810	1.751.975	1.600.230
7	Andelsbolig, 3½ værelser, 7 enheder	2.146.445	2.043.971	1.866.935

Boligselskabet er ejer af et kontor og 4 erhvervslejemål.

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi*Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi*

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

		Antal		BBR-areal, kvm		
		31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.17
B1	Andelsboliger	163	163	13.711	13.711	13.711
B2	Erhvervsandele	1	1	63	63	63
B3	Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	4	4	491	491	491
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	168	168	14.265	14.265	14.265

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Andet

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Andet

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:
888 enheder. 1 enhed = 1/2 værelser

D1 Foreningens stiftelsesår:
1926

D2 Ejendommens opførelsesår:
1926-1927

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat -

				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.				
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering				
				DKK pr. kvm	
		31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	295.600.000	273.100.000	20.722	19.145
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.000.000	10.000.000	1.402	701
				31.12.19	31.12.18
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms- værdi			7	4
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%			98	98
				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 - fortsat -

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2019	2018	2019	2018
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	5.402.592	5.242.752	392	381
H2	Erhvervslejeindtægter	680.237	649.167	49	47
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0
				DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK				31.12.19	31.12.18
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):					
K1	Andelsværdi			19.769	18.825
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			240	276
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			20.009	19.101

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat -

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2019	2018	2017
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	36	175	179
R	Årets afdrag	83	70	70

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2019	2018	2017
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	24	30	20
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	165	5	0
M3	Vedligeholdelse i alt	189	35	20

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.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter m.v., der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger samt gevinster og tab på prioritetsgæld.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCEN****Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici 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 kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes i resultat-opgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

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."

Sus Hartung

Bestyrelse

På vegne af: Isafjord

Serienummer: PID:9208-2002-2-705210201259

IP: 217.71.xxx.xxx

2020-02-05 15:11:49Z

NEM ID 

Morten Alsted

Revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:1284375975224

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-02-05 16:09:06Z

NEM ID 

Peter Buch Hansen

Bestyrelse

På vegne af: Isafjord

Serienummer: PID:9208-2002-2-714317744224

IP: 217.71.xxx.xxx

2020-02-05 20:35:41Z

NEM ID 

Julie Bülow Appelqvist

Bestyrelse

På vegne af: Isafjord

Serienummer: PID:9208-2002-2-671994307877

IP: 217.71.xxx.xxx

2020-02-05 21:22:50Z

NEM ID 

Jacob Herrestrup

Bestyrelse

På vegne af: Isafjord

Serienummer: PID:9208-2002-2-997627317904

IP: 217.71.xxx.xxx

2020-02-05 21:31:59Z

NEM ID 

Peter Kjeldgaard Larsen

Bestyrelse

På vegne af: Isafjord

Serienummer: PID:9208-2002-2-832271828852

IP: 193.28.xxx.xxx

2020-02-06 06:01:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: C3A3M-IXM6K-UVSDB-CJTG1-1C35B-HD7UM
Penneo dokumentnøgle: B3MUE-FYECU-K5ZDA-6I73Z-JI6HA-OW4NO

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 at 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Peter Kjeldgaard Larsen

Dirigent

På vegne af: Boligselskabet Isafjord

Serienummer: PID:9208-2002-2-832271828852

IP: 193.28.xxx.xxx

2020-07-30 10:18:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: B3MUE-FYECU-K5ZDA-6I73Z-JI6HA-OW4NO

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>