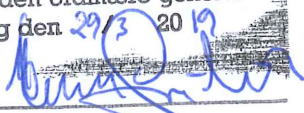


Boligselskabet Isafjord A.M.B.A

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

Årsrapport for 2018

Nærværende årsrapport er godkendt på den ordinære generalforsamling den 29/3 2019
Dirigent: 

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

Dokumentnr. 4N794-7YNH4444E-ET7KT-67MTT-50890

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 Bay Wedebye

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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. 31.12.18 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. marts 2019

Bestyrelse

Peter Kjeldgaard Larsen
Formand

Sus Hartung

Peter Buch Hansen

Jacob Herrestrup

Julie Bay Wedebye

Vedtaget på generalforsamling den 27. marts 2019

Dirigent

Til bestyrelsen i Boligselskabet Isafjord A.M.B.A**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet Isafjord A.M.B.A 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.

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 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 6. marts 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Alsted
Statsaut. revisor

Anders Bjerglund Andersen
Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note	2018 DKK	2017 DKK
Boligafgifter, beboelse	5.242.752	5.082.912
Lejeindtægter, erhverv	649.169	630.262
Indmeldelsesgebyr m.v.	12.000	9.000
Øvrige indtægter	21.708	12.860
Indtægter i alt	5.925.629	5.735.034
1 Vedligeholdelse, løbende	-501.965	-284.817
2 Ejendomsskat og forsikringer	-1.182.304	-1.155.165
3 Forbrugsafgifter	-487.185	-476.011
4 Driftsomkostninger	-643.270	-625.527
5 Øvrige ejendomsomkostninger	-136.691	-189.924
6 Administrationsomkostninger	-317.337	-272.734
7 Øvrige foreningsomkostninger	-171.587	-171.922
Omkostninger i alt	-3.440.339	-3.176.100
Resultat før finansielle poster	2.485.290	2.558.934
Finansielle indtægter	11.577	0
8 Finansielle omkostninger	-38.665	-99.255
Finansielle poster i alt	-27.088	-99.255
Resultat før skat	2.458.202	2.459.679
Skat af årets resultat	-47.608	-50.981
Årets resultat	2.410.594	2.408.698

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	2.410.594	2.408.698
I alt	2.410.594	2.408.698

AKTIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
9	Ejendom	273.100.000	256.700.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	273.100.000	256.700.000
	Anlægsaktiver i alt	273.100.000	256.700.000
	Tilgodehavende hos beboere	3.030	3.324
	Andre tilgodehavender	0	18.198
	Tilgodehavender i alt	3.030	21.522
	Likvide beholdninger	2.919.319	1.622.854
	Omsætningsaktiver i alt	2.922.349	1.644.376
	Aktiver i alt	276.022.349	258.344.376

Dokumentation af den økonomiske situation i Boligselskabet Isafjord A.M.B.A. 2018

Note		
	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
PASSIVER		
Indskudskapital	245.049	245.049
Reserve for opskrivninger	242.061.516	227.013.976
Overført resultat	16.985.715	-6.624.879
Egenkapital før andre reserver	259.292.280	220.634.146
Andre reserver	10.000.000	31.200.000
Andre reserver i alt	10.000.000	31.200.000
Egenkapital i alt	269.292.280	251.834.146
10 Gæld til realkreditinstitutter	3.425.302	4.576.707
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.425.302	4.576.707
10 Gæld til realkreditinstitutter	1.139.827	960.059
Modtagne forudbetalinger og deposita	320.704	296.334
11 Leverandører af varer og tjenesteydelser	280.839	269.804
Selskabsskat	7.608	48.092
12 Anden gæld	1.555.789	359.234
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.304.767	1.933.523
Gældsforpligtelser i alt	6.730.069	6.510.230
Passiver i alt	276.022.349	258.344.376
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	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andre reserver
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18				
Saldo pr. 01.01.18	245.049	227.013.976	-6.624.879	31.200.000
Regulering i forbindelse med omberegning af andelskrone	0	0	16.200.000	-16.200.000
Korrigeret saldo pr. 01.01.18	245.049	227.013.976	9.575.121	15.000.000
Regulering opskrivning ejendom	0	15.047.540	0	0
Regulering andre reserver	0	0	5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	0	2.410.594	0
Saldo pr. 31.12.18	245.049	242.061.516	16.985.715	10.000.000

Dokumentation af den økonomiske situation pr. 31.12.2018

	2018	2017
	DKK	DKK

1. Vedligeholdelse, løbende

Småanskaffelser	11.688	11.549
Tømrer	13.894	0
Blikkenslager og VVS	133.227	98.986
Elektriker	8.224	32.120
Røgalarmer	0	8.825
VP: Varmepumper	0	8.599
Låseservice	35.757	13.418
Øvrig vedligeholdelse	125.381	111.320
Vedligeholdelsesplan	77.500	0
Opgange og døre	96.294	0
I alt	501.965	284.817

2. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	957.351	936.315
Forsikringer	224.953	218.850
I alt	1.182.304	1.155.165

3. Forbrugsafgifter

El	58.652	64.303
Vand	425.495	408.390
Varme	3.038	3.318
I alt	487.185	476.011

	2018	2017
	DKK	DKK

4. Driftsomkostninger

Løn	438.239	427.312
ATP og andre omkostninger til social sikring	5.630	5.164
Feriepenge	20.243	20.360

Løn til vicevært m.v. i alt	464.112	452.836
-----------------------------	---------	---------

Viceværtsservice	35.225	19.375
Rengøringsartikler m.v.	2.995	3.430
Trappevask	121.664	120.945
Gård og have	19.274	28.941

Renholdelse i alt	179.158	172.691
-------------------	---------	---------

I alt	643.270	625.527
-------	---------	---------

5. Øvrige ejendomsomkostninger

Forbrugsmålere m.v.	82.566	81.426
Abonnementer	14.525	13.538
Grundabonnement Bryggenet	39.600	39.960
Altanudvalg	0	55.000

I alt	136.691	189.924
-------	---------	---------

Dokumentation af Boligselskabet Isafjord A.M.B.A's økonomiske forhold

	2018	2017
	DKK	DKK

6. Administrationsomkostninger

Telefon og internet	4.682	10.229
Kontorartikler, porto mv.	9.281	4.016
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	11.907	12.101
Omberegning af andelskrone	4.375	0
Beboerarrangementer	39.761	2.230
Administration	148.830	148.830
Revision og regnskabsmæssig assistance	45.000	35.625
Advokathonorar	23.500	17.875
Bankgebyr og andre gebyrer	20.707	19.106
Administrationssystemer	6.735	5.605
Diverse	1.559	9.553
Personaleomkostninger	1.000	7.564
I alt	317.337	272.734

7. Øvrige foreningsomkostninger

Konsulent	111.587	111.922
Bestyrelseshonorar	60.000	60.000
I alt	171.587	171.922

8. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	37.175	42.225
Ikke-fradragsberettigede renter og procenttillæg	1.490	1.251
Kurstab på lån	0	55.779
I alt	38.665	99.255

	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
9. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01.18	29.686.024	29.686.024
Tilgang i året	1.352.460	0
Kostpris pr. 31.12.18	31.038.484	29.686.024
Opskrivninger pr. 01.01.18	227.013.976	218.413.976
Opskrivninger i året	15.047.540	8.600.000
Opskrivninger pr. 31.12.18	242.061.516	227.013.976
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	273.100.000	256.700.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 4. februar 2019 af ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg.

Valuarvurderingen anvender en afkastbaseret model (DCF-modellen) til at opgøre dagsværdien, og er baseret på en afkastsats på 4,00 %. 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 22 mio. Tilsvarende vil et fald i afkastkravet på 0,25%-point, alt andet lige, medføre en værdistigning på DKK 25 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.

10. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.18	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.17
BRFkredit, F3, -0,02%, 2020, rentetilpasning 01.04.19	959.846	1.929.601
BRFKredit, F5, 0,26%, 2039, rentetilpasning 01.04.21, afdragsfri indtil 31.12.18	3.605.283	3.607.165
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.565.129	5.536.766

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.18	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	4.565.129	1.139.827	3.425.302	2.690.800
I alt	4.565.129	1.139.827	3.425.302	2.690.800

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

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Afsat revisor	40.000	35.000
Skyldige omkostninger	240.839	234.804
I alt	280.839	269.804

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

12. Anden gæld

Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	1.269.756	1.272.197
Afholdte udgifter til opvarmning	-997.179	-1.029.806
Varmeregnskab i alt	272.577	242.391
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	17.422	43.380
ATP og andre sociale ydelser	1.785	1.546
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	73.935	71.917
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	93.142	116.843
Andelsoverdragelse m.v.	1.190.070	0
Øvrig anden gæld i alt	1.190.070	0
Anden gæld, kortfristet, i alt	1.555.789	359.234

13. Eventualforpligtelser

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

14. 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 273.100. 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 273.100. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld, t.DKK 4.565, med oprindelig hovedstol på t.DKK 9.672.

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).

31.12.18
DKK

Foreningens egenkapital før andre reserver	259.292.280
Enheder i alt	888
Værdi pr. enhed	291.995,81
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 12.03.18)	266.705,00

16. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	01.01.2019	01.01.2018	01.01.2017
4	Andelsbolig, 2 værelser, 4 enheder	1.167.983	1.066.820	949.664
5	Andelsbolig, 2½ værelser, 5 enheder	1.459.979	1.333.525	1.187.080
6	Andelsbolig, 3 værelser, 6 enheder	1.751.975	1.600.230	1.424.496
7	Andelsbolig, 3½ værelser, 7 enheder	2.043.971	1.866.935	1.661.912

Boligselskabet er ejer af et kontor og 4 erhvervslejemål.

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	31.12.18	31.12.17	31.12.16
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

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - 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	
		31.12.18	31.12.17
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	273.100.000	256.700.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.000.000	15.000.000
		31.12.18	31.12.17
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms- værdi	4	6
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	97
		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	5.242.752	5.082.912	381	369
H2	Erhvervslejeindtægter	649.167	630.259	47	46
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			18.825	16.018
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			276	353
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			19.101	16.371

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

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2018	2017	2016
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	175	179	145
R	Årets afdrag	70	70	63

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2018	2017	2016
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	35	20	42
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	35	20	42

Dokumentation af den samlede areal på balancedagen (B6):

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.

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.

18. 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 på egenkapitalen.

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."

Peter Kjeldgaard Larsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-832271828852

IP: 193.28.xxx.xxx

2019-03-06 13:28:03Z

NEM ID 

Jacob Herrestrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-997627317904

IP: 87.73.xxx.xxx

2019-03-06 15:17:36Z

NEM ID 

Julie Bay Wedeby

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-959996780364

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-03-06 17:38:13Z

NEM ID 

Peter Buch Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-714317744224

IP: 87.73.xxx.xxx

2019-03-06 22:01:45Z

NEM ID 

Sus Hartung

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-705210201259

IP: 128.0.xxx.xxx

2019-03-07 07:15:46Z

NEM ID 

Morten Alsted

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32895468-RID:1284375975224

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-03-07 07:36:11Z

NEM ID 

Anders Bjerglund Andersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32895468-RID:1284371350237

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-03-07 08:56:49Z

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>