

Boligselskabet Isafjord

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

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.03.22

Dirigent, Kenneth Gudmundsson



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

København
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

Tel. 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

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
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
Jacob Herrestrup
Kasper Knudsen
Julie Bay Wedebye

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Boligselskabet Isafjord.

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.

København, den 4. marts 2022

Bestyrelse

Peter Kjeldgaard Larsen
Formand

Sus Hartung

Jacob Herrestrup

Kasper Knudsen

Julie Bay Wedebye

Vedtaget på generalforsamling den 15. marts 2022.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Boligselskabet Isafjord

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet Isafjord 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.

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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 4. marts 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Alsted

Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note		2021 DKK	2020 DKK
	Boligafgifter, beboelse	5.722.272	5.562.432
	Lejeindtægter, erhverv	725.890	704.750
	Indmeldelsesgebyr m.v.	49.000	52.500
	Øvrige indtægter	9.200	21.250
	Indtægter i alt	6.506.362	6.340.932
1	Vedligeholdelse, løbende	-473.329	-460.180
2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-855.745	-2.529.019
3	Ejendomsskat og forsikringer	-1.332.043	-1.255.586
4	Forbrugsafgifter	-495.269	-470.043
5	Driftsomkostninger	-724.035	-666.712
6	Øvrige ejendomsomkostninger	-89.330	-132.933
7	Administrationsomkostninger	-336.564	-304.656
8	Øvrige foreningsomkostninger	-150.000	-140.850
	Omkostninger i alt	-4.456.315	-5.959.979
	Resultat før finansielle poster	2.050.047	380.953
	Finansielle indtægter	26.159	30.988
9	Finansielle omkostninger	-38.268	-38.932
	Finansielle poster i alt	-12.109	-7.944
	Resultat før skat	2.037.938	373.009
	Skat af årets resultat	-34.914	0
	Årets resultat	2.003.024	373.009

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver"	2.000.000	0
Overført resultat	3.024	373.009
I alt	2.003.024	373.009

AKTIVER			
Note		31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
10	Ejendom	382.900.000	347.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt		382.900.000	347.300.000
Anlægsaktiver i alt		382.900.000	347.300.000
Tilgodehavende hos beboere		2.604	5.890
Selskabsskat		5.086	40.000
Andre tilgodehavender		79.816	110.188
Periodeafgrænsningsposter		106.970	0
Tilgodehavender i alt		194.476	156.078
Likvide beholdninger		3.632.108	3.657.162
Omsætningsaktiver i alt		3.826.584	3.813.240
Aktiver i alt		386.726.584	351.113.240

Note	PASSIVER	
	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
Indskudskapital	245.049	245.049
Reserve for opskrivninger	351.861.516	316.261.516
Overført resultat	7.861.102	7.858.078
Egenkapital før andre reserver	359.967.667	324.364.643
Andre reserver	22.000.000	20.000.000
Andre reserver i alt	22.000.000	20.000.000
Egenkapital i alt	381.967.667	344.364.643
11 Gæld til realkreditinstitutter	2.831.486	3.038.922
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.831.486	3.038.922
11 Gæld til realkreditinstitutter	182.404	180.732
Modtagne forudbetalinger og deposita	401.406	389.714
12 Leverandører af varer og tjenesteydelser	603.012	347.593
13 Anden gæld	740.609	2.791.636
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.927.431	3.709.675
Gældsforpligtelser i alt	4.758.917	6.748.597
Passiver i alt	386.726.584	351.113.240
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 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	245.049	316.261.516	7.858.078	20.000.000
Regulering opskrivning ejendom	0	35.600.000	0	0
Regulering andre reserver	0	0	-2.000.000	2.000.000
Årets resultat	0	0	2.003.024	0
Saldo pr. 31.12.21	245.049	351.861.516	7.861.102	22.000.000

	2021	2020
	DKK	DKK

1. Vedligeholdelse, løbende

Murer	46.750	98.625
Tømrer	0	3.506
Blikkenslager og Techem	148.616	134.830
Elektriker	16.287	3.550
Låsesmed	32.288	27.009
Øvrig vedligeholdelse	48.837	88.247
Udskiftning af varme- og varmtvandsmålere	169.926	0
Vedligehold af opgange og døre	10.625	104.413
I alt	473.329	460.180

2. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Vedligeholdelsesplan	855.745	2.529.019
I alt	855.745	2.529.019

3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	1.116.896	1.050.552
Forsikringer	215.147	205.034
I alt	1.332.043	1.255.586

4. Forbrugsafgifter

El	56.013	59.431
Vand	436.210	407.556
Varme	3.046	3.056
I alt	495.269	470.043

	2021	2020
	DKK	DKK

5. Driftsomkostninger

Løn	457.628	450.796
ATP og andre omkostninger til social sikring	6.155	5.625
Feriepenge	73.924	40.048
Løn til vicevært m.v. i alt	537.707	496.469
Viceværtsservice	15.818	19.894
Rengøringsartikler m.v.	500	475
Trappevask	128.005	125.505
Gård og have	42.005	24.369
Renholdelse i alt	186.328	170.243
I alt	724.035	666.712

6. Øvrige ejendomsomkostninger

Forbrugsmålere m.v.	35.000	78.895
Abonnementer	15.450	15.038
Grundabonnement Bryggenet	38.880	39.000
I alt	89.330	132.933

	2021	2020
	DKK	DKK

7. Administrationsomkostninger

Telefon og internet	4.761	8.758
Kontorartikler, porto mv.	2.321	2.958
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	15.196	16.768
Beboerarrangementer	0	2.452
Administration	154.830	154.830
Revision og regnskabsmæssig assistance	69.375	35.375
Mindre anskaffelser	13.602	2.644
Advokathonorar	43.750	35.938
Bankgebyr og andre gebyrer	18.450	22.582
Administrationssystemer	9.585	8.985
Diverse	2.346	2.646
Personaleomkostninger	2.348	10.720
I alt	336.564	304.656

8. Øvrige foreningsomkostninger

Konsulent	93.750	65.850
Bestyrelseshonorar	56.250	75.000
I alt	150.000	140.850

9. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	15.089	27.028
Renter, bankkonto	22.671	11.904
Renteomkostninger i øvrigt	508	0
I alt	38.268	38.932

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
10. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01.21	31.038.484	31.038.484
Kostpris pr. 31.12.21	31.038.484	31.038.484
Opskrivninger pr. 01.01.21	316.261.516	264.561.516
Opskrivninger i året	35.600.000	51.700.000
Opskrivninger pr. 31.12.21	351.861.516	316.261.516
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	382.900.000	347.300.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 13. januar 2022 af ejendomsmægler og valuar Stig Plon Kjeldsen og Jacob Lund.

Valuarvurderingen anvender en afkastbaseret model (DCF-modellen) til at opgøre dagsværdien, og er baseret på en afkastsats på 3,35 %. 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 35 mio. Tilsvarende vil et fald i afkastkravet på 0,25%-point, alt andet lige, medføre en værdistigning på DKK 41 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 31.12.21	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.20
BRFKredit, F5, -0,19%, 2038, rentetilpasing 01.04.26	3.013.890	3.219.655
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.013.890	3.219.655

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.21	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	3.013.890	182.404	2.831.486	2.125.645
I alt	3.013.890	182.404	2.831.486	2.125.645

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

12. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Afsat revisor	55.000	40.000
Skyldige omkostninger	548.012	307.593
I alt	603.012	347.593

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
13. Anden gæld		
Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	1.286.560	1.246.901
Afholdte udgifter til opvarmning	-994.742	-933.570
Varmeregnskab i alt	291.818	313.331
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	70.113	107.287
ATP og andre sociale ydelser	1.927	1.864
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	71.086	92.958
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	143.126	202.109
Andelsoverdragelse m.v.	268.165	2.276.196
Altanregnskab	37.500	0
Øvrig anden gæld i alt	305.665	2.276.196
Anden gæld, kortfristet, i alt	740.609	2.791.636

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 382.900. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for kassekredit i Arbejdernes Landsbank.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 382.900. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld, t.DKK 3.014, med oprindelig hovedstol på t.DKK 9.672.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

16. Beregning af andelsværdi

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

	31.12.21 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	359.967.667
Enheder i alt	888
Værdi pr. enhed	405.368,99
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 14.06.21)	365.275,50

17. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	01.01.2022	01.01.2021	01.01.2020
4	Andelsbolig, 2 værelser, 4 enheder	1.621.476	1.461.102	1.226.540
5	Andelsbolig, 2½ værelser, 5 enheder	2.026.845	1.826.378	1.533.175
6	Andelsbolig, 3 værelser, 6 enheder	2.432.214	2.191.653	1.839.810
7	Andelsbolig, 3½ værelser, 7 enheder	2.837.583	2.556.929	2.146.445

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		
		31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.19
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		
		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	382.900.000	347.300.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	22.000.000	20.000.000
		31.12.21	31.12.20
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	6	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%	99	98

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat -

	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	5.722.272	5.562.432	415	404
H2	Erhvervslejeindtægter	725.892	704.750	53	51
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	26.134	23.549
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	68	213
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	26.202	23.762

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat -

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2021	2020	2019
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	145	27	36
R	Årets afdrag	16	13	83

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2021	2020	2019
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	33	32	24
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	60	177	165
M3	Vedligeholdelse i alt	93	209	189

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."

Kasper Toftgaard Knudsen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-279120459085

IP: 83.137.xxx.xxx

2022-03-04 13:47:13 UTC

NEM ID 

Peter Kjeldgaard Larsen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-832271828852

IP: 193.28.xxx.xxx

2022-03-04 18:30:42 UTC

NEM ID 

Sus Hartung

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-705210201259

IP: 128.0.xxx.xxx

2022-03-04 18:35:26 UTC

NEM ID 

Jacob Herrestrup

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-997627317904

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-03-04 18:52:26 UTC

NEM ID 

Julie Bay Wedeby

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-959996780364

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-03-05 06:57:13 UTC

NEM ID 

Morten Alsted

Revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:1284375975224

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-03-05 08:18:13 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BS407-EQQWP-HJNMQ-H28PJ-IQ2Q8-XWYUX
Penneo dokumentnøgle: SP50G-SF3D2-F5G0X-1QVKI-5V05T-VLJ83

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Kenneth Gudmundsson

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-311417984611

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-03-20 20:56:14 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SP50G-SF3D2-F5G0X-1QVKI-5VO5T-VLJ83

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>