

Boligselskabet Isafjord

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

Årsrapport for 2022

Penneo dokumentnøgle: IZUQT-D63PK-XG21A-UMHCA-NGJVB-40VUF
Penneo dokumentnøgle: SZA80-U3JDI-6EKTP-MK1PE-E0A66-KS1L4



Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 25

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
Anders Bo Petersen
Julie Bay Wedebye

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Boligselskabet Isafjord.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2023

Bestyrelse

Peter Kjeldgaard Larsen
Formand

Sus Hartung

Jacob Herrestrup

Anders Bo Petersen

Julie Bay Wedebye

Vedtaget på generalforsamling den 21. marts 2023.

Dirigent

Til medlemmerne i Boligselskabet Isafjord**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet Isafjord for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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, andelsboligloven 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 1. marts 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Alsted
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34080

Resultatopgørelse

Note	2022 DKK	2021 DKK
Boligafgifter, beboelse	5.882.112	5.722.272
Lejeindtægter, erhverv	748.589	725.890
Indmeldelsesgebyr m.v.	35.000	49.000
Øvrige indtægter	2.400	9.200
Indtægter i alt	6.668.101	6.506.362
1 Vedligeholdelse, løbende	-762.568	-473.329
2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-6.613.191	-855.745
3 Ejendomsskat og forsikringer	-1.443.602	-1.332.043
4 Forbrugsafgifter	-558.986	-495.269
5 Driftsomkostninger	-715.800	-724.035
6 Øvrige ejendomsomkostninger	-72.326	-89.330
7 Administrationsomkostninger	-356.859	-336.564
8 Øvrige foreningsomkostninger	-71.250	-150.000
Omkostninger i alt	-10.594.582	-4.456.315
Resultat før finansielle poster	-3.926.481	2.050.047
Finansielle indtægter	270.884	26.159
9 Finansielle omkostninger	-34.277	-38.268
Finansielle poster i alt	236.607	-12.109
Resultat før skat	-3.689.874	2.037.938
Skat af årets resultat	0	-34.914
Årets resultat	-3.689.874	2.003.024
Forslag til resultatdisponering		
Overført til "Andre reserver"	0	2.000.000
Overført restandel af årets resultat	-3.689.874	3.024
I alt	-3.689.874	2.003.024

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
Note		DKK	DKK
10	Ejendom	390.200.000	382.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt		390.200.000	382.900.000
Anlægsaktiver i alt		390.200.000	382.900.000
	Tilgodehavende hos beboere	7.648	2.604
	Selskabsskat	6.000	5.086
	Andre tilgodehavender	2.710	79.816
	Periodeafgrænsningsposter	4.235	106.970
Tilgodehavender i alt		20.593	194.476
Likvide beholdninger		1.769.104	3.632.108
Omsætningsaktiver i alt		1.789.697	3.826.584
Aktiver i alt		391.989.697	386.726.584

	31.12.22	31.12.21
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Indskudskapital	245.049	245.049
Reserve for opskrivninger	359.161.516	351.861.516
Overført resultat	4.171.228	7.861.102
Egenkapital før andre reserver	363.577.793	359.967.667
Andre reserver	22.000.000	22.000.000
Andre reserver i alt	22.000.000	22.000.000
Egenkapital i alt	385.577.793	381.967.667
11 Gæld til realkreditinstitutter	2.381.135	2.831.486
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.381.135	2.831.486
11 Gæld til realkreditinstitutter	180.773	182.404
Modtagne forudbetalinger og deposita	413.446	401.406
12 Leverandører af varer og tjenesteydelser	528.151	603.012
13 Anden gæld	2.908.399	740.609
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.030.769	1.927.431
Gældsforpligtelser i alt	6.411.904	4.758.917
Passiver i alt	391.989.697	386.726.584

14 Eventualforpligtelser

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

16 Beregning af andelsværdi

17 Fordeling af andelsværdi m.v.

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 af 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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	245.049	351.861.516	7.861.102	22.000.000
Regulering, opskrivning af ejendom	0	7.300.000	0	0
Årets resultat	0	0	-3.689.874	0
Saldo pr. 31.12.22	245.049	359.161.516	4.171.228	22.000.000

	2022	2021
	DKK	DKK

1. Vedligeholdelse, løbende

Blikkenslager og Techem	77.652	148.616
Elektriker	35.210	16.287
Murer	19.500	46.750
Låsesmed	9.290	32.288
Renovering af trædæk i gård	146.213	0
Vedligeholdelse af opgange og døre	437.295	10.625
Øvrig vedligeholdelse	37.408	48.837
Udskiftning af varme- og varmtvandsmålere	0	169.926
I alt	762.568	473.329

2. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Vedligeholdelsesplan	0	855.745
VP varmtvandsrør og toilet-faldstammer	6.211.740	0
VP udskiftning af kælder-døre	35.566	0
VP ændring af tag på storskraldsskur	115.500	0
VP udskiftning af varmevekslere	250.385	0
I alt	6.613.191	855.745

3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	1.218.053	1.116.896
Forsikringer	225.549	215.147
I alt	1.443.602	1.332.043

	2022	2021
	DKK	DKK

4. Forbrugsafgifter

El	157.257	56.013
Vand	398.763	436.210
Varme	2.966	3.046
I alt	558.986	495.269

5. Driftsomkostninger

Løn	464.909	457.628
ATP og andre omkostninger til social sikring	6.392	6.155
Feriepenge	16.189	73.924
Løn til vicevært m.v. i alt	487.490	537.707
Viceværtsservice	56.918	15.818
Rengøringsartikler m.v.	1.918	500
Trappevask	128.825	128.005
Gård og have	40.649	42.005
Renholdelse i alt	228.310	186.328
I alt	715.800	724.035

6. Øvrige ejendomsomkostninger

Forbrugsmålere m.v.	17.823	35.000
Abonnementer	15.863	15.450
Grundabonnement Bryggenet	38.640	38.880
I alt	72.326	89.330

	2022	2021
	DKK	DKK

7. Administrationsomkostninger

Telefon og internet	5.668	4.761
Kontorartikler, porto m.v.	616	2.321
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	18.414	15.196
Administration	164.830	154.830
Revision og regnskabsmæssig assistance	49.375	69.375
Mindre anskaffelser	780	13.602
Advokathonorar	76.551	43.750
Bankgebyr og andre gebyrer	18.865	18.450
Administrationsystemer	10.954	9.585
Diverse	9.007	2.346
Personaleomkostninger	1.799	2.348
I alt	356.859	336.564

8. Øvrige foreningsomkostninger

Konsulent	0	93.750
Bestyrelseshonorar	71.250	56.250
I alt	71.250	150.000

9. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	10.825	15.089
Renter, bankkonto	23.452	22.671
Renteomkostninger i øvrigt	0	508
I alt	34.277	38.268

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
10. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01	31.038.484	31.038.484
Kostpris pr. 31.12.22	31.038.484	31.038.484
Opskrivninger pr. 01.01	351.861.516	316.261.516
Opskrivninger i året	7.300.000	35.600.000
Opskrivninger pr. 31.12.22	359.161.516	351.861.516
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	390.200.000	382.900.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 26. januar 2023 af ejendomsmægler og valuar Stig Plon Kjeldsen og Jacob Lund, Nordicals.

Valuarvurderingen anvender en afkastbaseret model (DCF-modellen) til at opgøre dagsværdien, og er baseret på en afkastsats på 3,5 %. 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 34,5 mio. Tilsvarende vil et fald i afkastkravet på 0,25%-point, alt andet lige, medføre en værdistigning på DKK 40,0 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 31.12.22	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.21
BRFKredit, F5, -0,19%, 2038, rentetilpasing 01.04.26	2.561.908	3.013.890
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.561.908	3.013.890

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.22	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	2.561.908	180.773	2.381.135	2.014.829
I alt	2.561.908	180.773	2.381.135	2.014.829

31.12.22	31.12.21
DKK	DKK

12. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Afsat revisor	55.000	55.000
Skyldige omkostninger	473.151	548.012
I alt	528.151	603.012

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
13. Anden gæld		
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	1.289.601	1.286.560
Afholdte udgifter til opvarmning	-898.846	-994.742
Varmeregnskab i alt	390.755	291.818
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	22.933	70.113
ATP og andre sociale ydelser	1.993	1.927
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	69.992	71.086
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	94.918	143.126
Andelsoverdragelse m.v.	2.395.339	268.165
Altanregnskab	27.387	37.500
Øvrig anden gæld i alt	2.422.726	305.665
Anden gæld, kortfristet i alt	2.908.399	740.609

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 390.200. 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 390.200. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld, t.DKK 2.562, 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):

	31.12.22 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	363.577.793
Enheder i alt	888
Værdi pr. enhed	409.434,45
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 15.03.22)	405.368,99

17. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	01.01.2023	01.01.2022	01.01.2021
4	Andelsbolig, 2 værelser, 4 enheder	1.637.738	1.621.476	1.461.102
5	Andelsbolig, 2½ værelser, 5 enheder	2.047.172	2.026.845	1.826.378
6	Andelsbolig, 3 værelser, 6 enheder	2.456.607	2.432.214	2.191.653
7	Andelsbolig, 3½ værelser, 7 enheder	2.866.041	2.837.583	2.556.929

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		
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.20
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:
1926-27

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.

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat -

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

	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
--	----------	----------	----------	----------

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	390.200.000	382.900.000	27.354	26.842
----	---------------------------------------------------------	-------------	-------------	--------	--------

F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	22.000.000	22.000.000	1.542	1.542
----	-------------------------------------	------------	------------	-------	-------

	31.12.22	31.12.21
--	----------	----------

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%

	98	99
--	----	----

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	
		2022	2021	2022	2021
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	5.882.112	5.722.272	427	415
H2	Erhvervslejeindtægter	751.344	725.892	55	53
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		31.12.22	31.12.21
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	26.396	26.134
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	336	68
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	26.732	26.202

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2022	2021	2020
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	-268	145	27
R	Årets afdrag	13	13	13

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2022	2021	2020
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	53	33	32
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	464	60	177
M3 Vedligeholdelse i alt	517	93	209

19. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven 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 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 en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Egenkapital

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

19. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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

Bestyrelse

Serienummer: 186f8190-6c47-417d-9fb0-0dfacacf49f5

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-03-01 14:52:43 UTC



Sus Hartung

Bestyrelse

Serienummer: 1579a77e-2448-4f94-98a5-e575676b0ef6

IP: 128.0.xxx.xxx

2023-03-01 15:41:07 UTC



Morten Alsted

Revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:1284375975224

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-03-02 07:07:48 UTC



Julie Bay Wedeby

Bestyrelse

Serienummer: b8558746-63ec-4128-b4df-58b9cf1f5d3a

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-03-03 11:49:30 UTC



Jacob Herrestrup

Bestyrelse

Serienummer: d0cb663c-221b-43c7-a885-d67ac7b78e8c

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-03-03 13:22:04 UTC



Anders Bo Petersen

Bestyrelse

Serienummer: d66968fa-906b-4fe3-8a6d-69db5a6b8550

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-03-03 14:27:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: IZUQT-D63PK-XG21A-UMHCA-NGJVB-40VUF
Penneo dokumentnøgle: SZA80-U3JDI-6EKTP-MK1PE-E0A66-KSIL4

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/validator>

PENNEO

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

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

Kenneth Gudmundsson

Dirigent

Serienummer: 2920cb1d-637d-49d7-812f-af63d38f8fe6

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-04-03 07:59:11 UTC



Penneo dokumentnøgle: SZA80-U3/DI-6EKTTP-MK1PE-E0AG6-KS/L4

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>