

Boligselskabet Isafjord

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

Årsrapport for 2023

Penneo dokumentnøgle: IVAGX-VUX47-4W7IL-FCFAB-QKIND-3M7GF
Penneo dokumentnøgle: YNMX3-DVVUJW-FD0NF-L34PZ-OBZUV-KVAJ4



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
Michael Freiber Henriksen
Jacob Herrestrup
Anders Bo Petersen
Julie Bay Wedebye

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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. 31.12.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. februar 2024

Bestyrelse

Peter Kjeldgaard Larsen
Formand

Michael Freiber Henriksen

Jacob Herrestrup

Anders Bo Petersen

Julie Bay Wedebye

Til medlemmerne i Boligselskabet Isafjord**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet Isafjord for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 29. februar 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Alsted
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34080

Resultatopgørelse

Note	2023 DKK	2022 DKK
Boligafgifter, beboelse	5.882.112	5.882.112
Lejeindtægter, erhverv	828.802	748.589
Indmeldelsesgebyr m.v.	30.500	35.000
Øvrige indtægter	9.200	2.400
Indtægter i alt	6.750.614	6.668.101
1 Vedligeholdelse, løbende	-289.015	-762.568
2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-809.260	-6.613.191
3 Ejendomsskat og forsikringer	-1.563.280	-1.443.602
4 Forbrugsafgifter	-375.472	-558.986
5 Driftsomkostninger	-713.879	-715.800
6 Øvrige ejendomsomkostninger	-83.190	-72.326
7 Administrationsomkostninger	-318.944	-356.859
8 Øvrige foreningsomkostninger	-120.000	-71.250
Omkostninger i alt	-4.273.040	-10.594.582
Resultat før finansielle poster	2.477.574	-3.926.481
Finansielle indtægter	10.318	270.884
9 Finansielle omkostninger	-159.279	-34.277
Finansielle poster i alt	-148.961	236.607
Resultat før skat	2.328.613	-3.689.874
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	2.328.613	-3.689.874

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver"	8.200.000	0
Overført restandel af årets resultat	-5.871.387	-3.689.874
I alt	2.328.613	-3.689.874

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
10	Ejendom	391.100.000	390.200.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	391.100.000	390.200.000
	Anlægsaktiver i alt	391.100.000	390.200.000
	Tilgodehavende hos beboere	0	7.648
	Selskabsskat	4.000	6.000
	Andre tilgodehavender	0	2.710
	Periodeafgrænsningsposter	4.532	4.235
	Tilgodehavender i alt	8.532	20.593
	Likvide beholdninger	1.756.595	1.769.104
	Omsætningsaktiver i alt	1.765.127	1.789.697
	Aktiver i alt	392.865.127	391.989.697

	31.12.23	31.12.22
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Indskudskapital	245.049	245.049
Reserve for opskrivninger	360.061.516	359.161.516
Overført resultat	-1.700.159	4.171.228
Egenkapital før andre reserver	358.606.406	363.577.793
Andre reserver	30.200.000	22.000.000
Andre reserver i alt	30.200.000	22.000.000
Egenkapital i alt	388.806.406	385.577.793
11 Gæld til realkreditinstitutter	2.335.773	2.381.135
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.335.773	2.381.135
11 Gæld til realkreditinstitutter	180.439	180.773
Modtagne forudbetalinger og deposita	458.407	413.446
12 Leverandører af varer og tjenesteydelser	407.309	528.151
13 Anden gæld	676.793	2.908.399
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.722.948	4.030.769
Gældsforpligtelser i alt	4.058.721	6.411.904
Passiver i alt	392.865.127	391.989.697
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 01.01.22 - 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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	245.049	359.161.516	4.171.228	22.000.000
Regulering, opskrivning af ejendom	0	900.000	0	0
Regulering andre reserver	0	0	-8.200.000	8.200.000
Årets resultat	0	0	2.328.613	0
Saldo pr. 31.12.23	245.049	360.061.516	-1.700.159	30.200.000

	2023	2022
	DKK	DKK

1. Vedligeholdelse, løbende

Blikkenslager og Techem	79.096	77.652
Elektriker	34.412	35.210
Tømrer og snedker	35.819	0
Murer	23.125	19.500
Låsesmed	16.681	9.290
Øvrig vedligeholdelse	99.882	37.408
Renovering af trædæk i gård	0	146.213
Vedligeholdelse af opgange og døre	0	437.295
I alt	289.015	762.568

2. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

VP varmtvandsrør og toilet-faldstammer	0	6.211.740
VP udskiftning af kælder-døre	0	35.566
VP ændring af tag på storskraldsskur	0	115.500
VP udskiftning af varmevekslere	0	250.385
VP udskiftning af port og gitter	480.510	0
VP udskiftning af kælder-døre	328.750	0
I alt	809.260	6.613.191

3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	1.315.728	1.218.053
Forsikringer	247.552	225.549
I alt	1.563.280	1.443.602

	2023	2022
	DKK	DKK

4. Forbrugsafgifter

El	50.455	157.257
Vand	321.754	398.763
Varme	3.263	2.966
I alt	375.472	558.986

5. Driftsomkostninger

Løn	476.172	464.909
ATP og andre omkostninger til social sikring	6.317	6.392
Feriepenge	-2.503	16.189
Løn til vicevært m.v. i alt	479.986	487.490
Viceværtsservice	29.923	56.918
Rengøringsartikler m.v.	67	1.918
Trappevask	136.901	128.825
Gård og have	67.002	40.649
Renholdelse i alt	233.893	228.310
I alt	713.879	715.800

6. Øvrige ejendomsomkostninger

Forbrugsmålere m.v.	28.000	17.823
Abonnementer	16.550	15.863
Grundabonnement Bryggenet	38.640	38.640
I alt	83.190	72.326

	2023	2022
	DKK	DKK

7. Administrationsomkostninger

Telefon og internet	2.477	5.668
Kontorartikler, porto m.v.	926	616
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	17.178	18.414
Beboerarrangementer	1.727	0
Administration	167.797	164.830
Revision og regnskabsmæssig assistance	46.250	49.375
Mindre anskaffelser	5.355	780
Advokathonorar	25.250	76.551
Bankgebyr og andre gebyrer	25.243	18.865
Administrationssystemer	13.110	10.954
Diverse	3.437	9.007
Personaleomkostninger	10.194	1.799
I alt	318.944	356.859

8. Øvrige foreningsomkostninger

Konsulent	45.000	0
Bestyrelshonorar	75.000	71.250
I alt	120.000	71.250

9. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	10.165	10.825
Renter, bankkonto	14.061	23.452
Ikke-fradragsberettigede renter og procenttillæg	-24	0
Kurstab på lån	135.077	0
I alt	159.279	34.277

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
10. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01	31.038.484	31.038.484
Kostpris pr. 31.12.23	31.038.484	31.038.484
Opskrivninger pr. 01.01	359.161.516	351.861.516
Opskrivninger i året	900.000	7.300.000
Opskrivninger pr. 31.12.23	360.061.516	359.161.516
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	391.100.000	390.200.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 25. januar 2024 af valuar Stig Plon Kjeldsen og investeringsanalytiker Thorbjørn Ribbjerg Erichsen, Savills.

Valuarvurderingen anvender en afkastbaseret model (DCF-modellen) til at opgøre dagsværdien, og er baseret på en afkastsats på 3,6 %. 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 33,6 mio. Tilsvarende vil et fald i afkastkravet på 0,25%-point, alt andet lige, medføre en værdistigning på DKK 38,9 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 31.12.23	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.22
BRFKredit, F5, -0,19%, 2038, rentetilpasing 01.04.26	2.516.212	2.561.908
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.516.212	2.561.908

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	2.516.212	180.439	2.335.773	2.014.829
I alt	2.516.212	180.439	2.335.773	2.014.829

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
--	-----------------	-----------------

12. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Afsat revisor	55.000	55.000
Skyldige omkostninger	352.309	473.151
I alt	407.309	528.151

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
13. Anden gæld		
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	1.278.431	1.289.601
Afholdte udgifter til opvarmning	-991.309	-898.846
Varmeregnskab i alt	287.122	390.755
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	48.022	22.933
ATP og andre sociale ydelser	1.925	1.993
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	19.282	69.992
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	69.229	94.918
Andelsoverdragelse m.v.	282.430	2.395.339
Altanregnskab	38.012	27.387
Øvrig anden gæld i alt	320.442	2.422.726
Anden gæld, kortfristet i alt	676.793	2.908.399

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 391.100. 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 391.100. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld, t.DKK 2.516, 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 andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering).

	31.12.23 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	358.606.406
Enheder i alt	888
Værdi pr. enhed	403.836,04
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 21.03.23)	409.434,45

17. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	01.01.2024	01.01.2023	01.01.2022
4	Andelsbolig, 2 værelser, 4 enheder	1.615.344	1.637.738	1.621.476
5	Andelsbolig, 2½ værelser, 5 enheder	2.019.180	2.047.172	2.026.845
6	Andelsbolig, 3 værelser, 6 enheder	2.423.016	2.456.607	2.432.214
7	Andelsbolig, 3½ værelser, 7 enheder	2.826.852	2.866.041	2.837.583

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		
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.21
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

	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
--	----------	----------	----------	----------

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	391.100.000	390.200.000	27.417	27.354
----	---	-------------	-------------	--------	--------

F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	30.200.000	22.000.000	2.117	1.542
----	-------------------------------------	------------	------------	-------	-------

			31.12.23	31.12.22
--	--	--	----------	----------

F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi		8	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
--	--	--	----	----

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	
		2023	2022	2023	2022
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	5.882.112	5.882.112	427	427
H2	Erhvervslejeindtægter	828.792	751.344	60	55
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

		DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK		31.12.23	31.12.22
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	26.035	26.396
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	167	336
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	26.202	26.732

		DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK		2023	2022	2021
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):				
J	Årets resultat	169	-268	145
R	Årets afdrag	13	13	13

18. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023	2022	2021
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	20	53	-28
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	57	464	121
M3 Vedligeholdelse i alt	77	517	93

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."

Jacob Herrestrup

Bestyrelse

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-02-29 13:12:16 UTC



Anders Bo Petersen

Bestyrelse

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-02-29 13:24:46 UTC



Peter Kjeldgaard Larsen

Bestyrelse

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

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-02-29 15:11:18 UTC



Morten Alsted

BEIERHOLM, STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
32895468

Revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: a5c89c47-c29f-4324-badf-6032c3e8dba8

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-02-29 16:02:41 UTC



Julie Bay Wedeby

Bestyrelse

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-02-29 17:32:20 UTC



Michael Freiber Henriksen

Bestyrelse

Serienummer: beb2967b-062d-417d-b468-6fd0d04e21f7

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-03-01 09:24:30 UTC



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 registreret, 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: 80.196.xxx.xxx

2024-04-08 07:45:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: YNMX3-DVVUW-FD0NF-L34PZ-OBZUV-KVAJ4

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**