

A/B Nymindesgaard

Bechgaardsgade 9, Porten, 2100 København Ø
CVR-nr. 53 41 67 13

Årsrapport for 2022

Penneo dokumentnøgle: 61EPZ-S3BS5-GZ1MM-EEVEQ-JFZEW-F7ZD6

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

Andelsboligforeningen

A/B Nymindegård
Bechgaardsgade 9, Porten
2100 København Ø

Hjemsted: København
CVR-nr.: 53 41 67 13
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Kim Eriksen
Marc Christian Allentoft-Larsen
Kåre Gade Petersen
Stig Mercebach
Cathrine Matarese
Martin Panduro

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for A/B Nymindegård.

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 5. marts 2023

Bestyrelse

Kim Eriksen
Formand

Marc Christian Allentoft-
Larsen

Kåre Gade Petersen

Stig Mercebach

Cathrine Matarese

Martin Panduro

Til medlemmerne i A/B Nymindegård**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Nymindegård 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

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.

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 5. marts 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Alsted
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34080

Note	2022 DKK	Ikke revideret budget 2022 DKK	2021 DKK	
	Boligafgifter, beboelse	5.152.680	5.152.680	5.152.680
1	Andre indtægter	2.003.079	1.999.800	1.828.275
Indtægter i alt		7.155.759	7.152.480	6.980.955
2	Vedligeholdelse, løbende	-498.597	-835.000	-94.906
3	Ejendomsskat og forsikringer	-1.304.411	-1.300.000	-1.242.998
4	Forbrugsafgifter	-605.673	-640.000	-574.018
5	Renholdelse	-772.806	-788.800	-760.316
6	Øvrige ejendomsomkostninger	-352.370	-750.000	-320.134
7	Administrationsomkostninger	-392.014	-432.000	-358.204
8	Øvrige foreningsomkostninger	-246.000	-286.000	-271.250
Omkostninger i alt		-4.171.871	-5.031.800	-3.621.826
Resultat før finansielle poster		2.983.888	2.120.680	3.359.129
9	Finansielle omkostninger	-782.431	-835.000	-819.629
Finansielle poster i alt		-782.431	-835.000	-819.629
Årets resultat		2.201.457	1.285.680	2.539.500

Forslag til resultatdisponering

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	1.587.695	1.600.000	1.569.115
Overført restandel af årets resultat	613.762	-314.320	970.385
I alt	2.201.457	1.285.680	2.539.500

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
10	Ejendom	389.800.000	384.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt		389.800.000	384.600.000
Anlægsaktiver i alt		389.800.000	384.600.000
	Tilgodehavende hos beboere	79.848	33.236
	Periodeafgrænsningsposter	120.829	115.538
Tilgodehavender i alt		200.677	148.774
Likvide beholdninger		6.977.819	6.454.589
Omsætningsaktiver i alt		7.178.496	6.603.363
Aktiver i alt		396.978.496	391.203.363

PASSIVER

Note		31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
	Indskudskapital	198.370	198.370
	Reserve for opskrivninger	309.247.535	304.683.688
	Overført resultat	620.116	6.918.659
	Egenkapital før andre reserver	310.066.021	311.800.717
	Andre reserver	34.800.000	26.300.000
	Andre reserver i alt	34.800.000	26.300.000
	Egenkapital i alt	344.866.021	338.100.717
11	Gæld til realkreditinstitutter	48.024.684	49.631.181
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	48.024.684	49.631.181
11	Gæld til realkreditinstitutter	1.606.498	1.587.695
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	261.987	243.191
12	Anden gæld	2.219.306	1.640.579
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.087.791	3.471.465
	Gældsforpligtelser i alt	52.112.475	53.102.646
	Passiver i alt	396.978.496	391.203.363

- 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 14 Beregning af andelsværdi
 15 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

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	198.370	279.697.836	-20.620.841	51.300.000
Regulering, opskrivning af ejendom	0	24.985.852	0	0
Anvendt til prioritetsafdrag	0	0	1.569.115	0
Regulering andre reserver	0	0	25.000.000	-25.000.000
Årets resultat	0	0	970.385	0
Saldo pr. 31.12.21	198.370	304.683.688	6.918.659	26.300.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	198.370	304.683.688	6.918.659	26.300.000
Regulering, opskrivning af ejendom	0	4.563.847	0	0
Regulering andre reserver	0	0	-8.500.000	8.500.000
Årets resultat	0	0	2.201.457	0
Saldo pr. 31.12.22	198.370	309.247.535	620.116	34.800.000

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK

1. Andre indtægter

Antenneindtægter	304.806	300.000	277.727
Internet og telefon	151.482	150.000	123.479
Administration	575.354	576.000	583.745
Dagrenovation	387.882	390.000	309.590
Vand	446.464	450.000	438.250
Salgsaftaler	30.000	30.000	35.000
Vaskeriindtægter	78.291	75.000	31.684
Andre lejeindtægter	28.800	28.800	28.800
I alt	2.003.079	1.999.800	1.828.275

2. Vedligeholdelse, løbende

Maler	421.108	0	0
Blikkenslager og VVS	2.431	0	0
Elektriker	9.309	0	19.076
Have- og gårdanlæg	36.653	0	65.175
Småarbejder	29.096	0	10.655
Budget		835.000	
I alt	498.597	835.000	94.906

3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	1.123.482	1.125.000	1.068.930
Forsikringer	180.929	175.000	174.068
I alt	1.304.411	1.300.000	1.242.998

	2022	Ikke revideret budget 2022	2021
	DKK	DKK	DKK

4. Forbrugsafgifter

El	220.960	190.000	140.305
Vand	384.713	450.000	433.713
I alt	605.673	640.000	574.018

5. Renholdelse

Løn til vicevært	413.002	400.000	391.621
ATP og andre omkostninger til social sikring	1.748	1.800	1.648
Pension	42.455	40.000	40.943
Gebyr, Dataløn	6.037	7.000	5.393
Personaleomkostninger	11.865	40.000	47.352
Trappevask	297.699	300.000	273.361
I alt	772.806	788.800	760.318

6. Øvrige ejendomsomkostninger

Drift af vaskeri	27.405	450.000	33.088
Kabel-tv/antenne	324.965	300.000	287.046
I alt	352.370	750.000	320.134

		Ikke revideret budget	
	2022	2022	2021
	DKK	DKK	DKK

7. Administrationsomkostninger

Telefon og internet	152.303	150.000	116.065
Kontorartikler, porto m.v.	43.151	60.000	50.853
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	10.675	30.000	1.840
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	78.630	60.000	55.202
Revision	39.000	35.000	36.250
Advokathonorar	12.000	25.000	25.313
Bankgebyr og andre gebyrer	17.032	12.000	11.882
Bogføring	39.223	60.000	60.799
I alt	392.014	432.000	358.204

8. Øvrige foreningsomkostninger

Konsulent	0	20.000	18.750
Valuarvurdering	0	20.000	40.000
Bestyrelses honorar	246.000	246.000	212.500
I alt	246.000	286.000	271.250

9. Finansielle omkostninger

Renter, realkreditinstitutter	750.478	775.000	773.786
Renter, bankkonto	31.953	60.000	45.843
I alt	782.431	835.000	819.629

	31.12.22	31.12.21
	DKK	DKK

10. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	79.916.312	79.102.164
Tilgang i året	636.153	814.148
Kostpris pr. 31.12.22	80.552.465	79.916.312
Opskrivninger pr. 01.01	304.683.688	279.697.836
Opskrivninger i året	4.563.847	24.985.852
Opskrivninger pr. 31.12.22	309.247.535	304.683.688
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	389.800.000	384.600.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 17. februar 2023 af ejendomsmægler og valuar Stig Plon Kjeldsen og Frederik Just-Asmussen, Nordicals.

Valuarvurderingen anvender en afkastbaseret model (DCF-modellen) til at opgøre dagsværdien, og er baseret på en afkastsats på 3,50%. En ændring i den anvendte afkastsats kan have væsentlig betydning for værdiansættelsen. Ved en stigning i afkastkravet på 0,25%-point vil værdien af ejendommen, alt andet lige, falde med DKK 35,3 mio. Tilsvarende vil et fald i afkastkravet på 0,25%-point, alt andet lige, medføre en værdistigning på DKK 41,0 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
Realkredit Danmark, kontantlån, 1,0780%, udløb 2050, opr. DKK 38.835.000	34.914.226
Realkredit Danmark, kontantlån, 1,4304%, udløb 2050, opr. DKK 16.310.000	14.716.956
Gæld til realkreditinstitutter i alt	49.631.182

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	49.631.182	1.606.498	48.024.684	41.406.070
I alt	49.631.182	1.606.498	48.024.684	41.406.070

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
12. Anden gæld		
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	1.374.048	1.374.048
Afholdte udgifter til opvarmning	-1.083.171	-1.157.371
Varmeregnskab i alt	290.877	216.677
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	35.748	58.851
ATP og andre sociale ydelser	1.295	1.271
Pensionsbidrag	4.883	4.649
Feriepenge	16.288	13.879
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	58.214	78.650
Andelsoverdragelse m.v.	1.870.215	1.291.362
Skyldig varme fraflyttere	0	53.890
Øvrig anden gæld i alt	1.870.215	1.345.252
Anden gæld, kortfristet i alt	2.219.306	1.640.579

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpanterbreve på nominelt t.DKK 4.400, der giver pant i foreningens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 389.800. Ejerpanterbrevet ligger til sikkerhed for uudnyttet kassekredit hos Dansk Bank.

Der er tinglyst realkreditpanterbreve, der giver pant i foreningens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 389.800. Realkreditpanterbrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld, t.DKK 49.631, med oprindelig hovedstol t.DKK 55.145

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 3, (den fastholdte kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering)

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	310.066.021	311.800.717
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-389.800.000	-384.600.000
Valuarvurdering før 20. juni 2020	358.800.000	358.800.000
Regnskabsmæssig værdi af prioritetsgæld	49.631.182	51.218.876
Obligationsrestgæld til kursværdi	-37.427.140	-51.448.497
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	-18.795.958	-26.029.621
Samlet andelsværdi	291.270.063	285.771.096
Ejendommen er i andelskroneberegningen indregnet til fastholdt vurdering, foretaget før 30. juni 2020 på DKK 358.800.000. Denne kan anvendes til brug ved fastholdelse af vurdering som grundlag for fastsættelse af andelskroneværdien iht. lov om andelsboligforeninger §5, stk. 3, indtil en senere valuarvurdering besluttet anvendt.		
Total antal m2	14.313	14.313
Værdi pr. indskudt andelskrone	20.350	19.966

15. 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	154	156	14.313	14.313	14.313
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	154	156	14.313	14.313	14.313

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Boligernes areal (BBR)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Boligernes areal (BBR)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:
1926.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1926.

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud? X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:
Valuarvurdering.

15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat -

					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	358.800.000	358.800.000	25.068	25.068	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	34.800.000	26.300.000	2.431	1.837	
				31.12.22	31.12.21	
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi				10	7
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):					
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%				87	86
					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

15. 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	6.647.820	6.647.820	464	464
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
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			20.350	19.966
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			3.139	3.249
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			23.489	23.215
			DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK			2022	2021	2020
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):					
J	Årets resultat		154	177	173
R	Årets afdrag		111	110	108

15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat -

		DKK pr. kvm		
Beløb i DKK		2022	2021	2020
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	35	7	7
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	35	7	7

16. 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.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

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

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Resultatdisponering**

Under resultatdisponering er forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

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.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

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.”

Kåre Gade Petersen

Bestyrelse

Serienummer: bed04a10-f2c5-48fd-9c87-8779fc2e7d43

IP: 77.243.xxx.xxx

2023-03-06 10:27:03 UTC



Martin Panduro

Bestyrelse

Serienummer: 90139185-1549-4d50-b333-72e9ab8b576c

IP: 176.21.xxx.xxx

2023-03-06 12:09:10 UTC



Morten Alsted

Revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:1284375975224

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-03-06 14:15:03 UTC



Cathrine Matarese

Bestyrelse

Serienummer: 2daba8f7-f516-493e-b091-ab1ec65aaad1

IP: 83.92.xxx.xxx

2023-03-06 20:23:01 UTC



Kim Broholm Eriksen

Bestyrelse

Serienummer: 5e10a644-f918-4782-aea5-c9e36a9b3467

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-07 05:49:43 UTC



Stig Pilpel Mercebach

Bestyrelse

Serienummer: 7d554e69-e3b1-4820-aac2-1ffecfbce3ea

IP: 83.92.xxx.xxx

2023-03-08 11:21:21 UTC



Marc Christian Allentoft-Larsen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-961051550897

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-03-08 15:14:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: 61EPZ-S3BS5-GZ1MM-EEVEQ-JFZEWF7ZD6

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