

# Andelsboligforeningen Rex

Ros Torv 1,2, 4000 Roskilde  
CVR-nr. 33 41 56 13

## Årsrapport for 2023

Penneo dokumentnøgle: 7AY1E-A031T-U3S2D-1WDGH-KXC4H-1KZ2Z

---

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

---

---

**Andelsboligforeningen**

---

Andelsboligforeningen Rex  
Ros Torv 1,2  
4000 Roskilde  
Telefon: 46 35 18 43  
Hjemsted: Roskilde  
CVR-nr.: 33 41 56 13  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Torben Brandenburg  
Louise Christensen  
Anne Grønlund Nielsen  
Thomas Ruben Carlsen  
Alice Weinsø

---

**Administrator**

---

Real Administration A/S

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Andelsboligforeningen Rex.

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.

Roskilde, den 13. marts 2024

**Bestyrelse**

Torben Brandenburg  
Formand

Louise Christensen

Anne Grønlund Nielsen

Thomas Ruben Carlsen

Alice Weinsø

**Administrator**

Real Administration A/S

**Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Rex****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Rex 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.

**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.
- 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 opmærk-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

som 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.

Roskilde, den 13. marts 2024

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Brøndum

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne41286

Note	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK
Boligafgifter, beboelse	942.341	942.341	942.341
Venteliste	4.500	0	5.200
Handelsafgifter	6.600	0	7.200
<b>Indtægter i alt</b>	<b>953.441</b>	<b>942.341</b>	<b>954.741</b>
1 Reparation og vedligeholdelse	-224.801	-321.000	-99.584
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-374.908	-393.561	-419.227
3 Ejendomsomkostninger	-44.885	-45.800	-40.116
4 Foreningsomkostninger	-151.408	-149.823	-143.998
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-796.002</b>	<b>-910.184</b>	<b>-702.925</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>157.439</b>	<b>32.157</b>	<b>251.816</b>
Finansielle omkostninger	-129.882	-130.000	-137.293
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-129.882</b>	<b>-130.000</b>	<b>-137.293</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>27.557</b>	<b>-97.843</b>	<b>114.523</b>

### Forslag til resultatdisponering

Overført til "Andre reserver":

Hensat til vedligeholdelse	0	0	100.000
Anvendt fra hensat til vedligeholdelse	0	-75.000	0
Overført til "Andre reserver" i alt	0	-75.000	100.000

Overført til "Overført resultat":

Overført restandel af årets resultat	27.557	-22.843	14.523
Overført til "Overført resultat" i alt	27.557	-22.843	14.523

<b>I alt</b>	<b>27.557</b>	<b>-97.843</b>	<b>114.523</b>
--------------	---------------	----------------	----------------



<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
5	Ejendom	46.000.000	43.000.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>46.000.000</b>	<b>43.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>46.000.000</b>	<b>43.000.000</b>
	Andre tilgodehavender	10.246	7.112
	Periodeafgrænsningsposter	18.750	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>28.996</b>	<b>7.112</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.724.124</b>	<b>1.711.735</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.753.120</b>	<b>1.718.847</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>47.753.120</b>	<b>44.718.847</b>

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Note		
Indskudskapital	3.381.504	3.381.504
Reserve for opskrivninger	29.096.712	26.096.712
Overført resultat	7.668.302	7.640.745
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>40.146.518</b>	<b>37.118.961</b>
Hensat til vedligeholdelse	503.820	503.820
<b>Andre reserver i alt</b>	<b>503.820</b>	<b>503.820</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>40.650.338</b>	<b>37.622.781</b>
6 Gæld til realkreditinstitutter	6.041.000	6.041.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.041.000</b>	<b>6.041.000</b>
7 Anden gæld	1.061.782	1.055.066
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.061.782</b>	<b>1.055.066</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.102.782</b>	<b>7.096.066</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>47.753.120</b>	<b>44.718.847</b>
8 Eventualforpligtelser		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Beregning af andelsværdi		
11 Fordeling af andelsværdi m.v.		
12 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Hensat til vedligeholdel- se	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23						
Saldo pr. 01.01.23	3.381.504	26.096.712	7.640.745	37.118.961	503.820	37.622.781
Regulering, opskrivning af ejendom	0	3.000.000	0	3.000.000	0	3.000.000
Årets resultat	0	0	27.557	27.557	0	27.557
Saldo pr. 31.12.23	3.381.504	29.096.712	7.668.302	40.146.518	503.820	40.650.338

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK

### 1. Reparation og vedligeholdelse

Containerplads	0	0	30.456
Udskiftning og maling af brædder til skur	165.065	165.000	0
Sætningsskader	0	75.000	0
Tømrer	7.766	0	3.392
Blikkenslager og VVS	20.259	0	1.231
Områdepleje	26.036	31.000	24.400
Vandskader	0	0	14.123
Gennemgang af vinduer, døre og sålbænke	0	0	18.526
Diverse vedligeholdelsesomkostninger	5.675	50.000	7.456
I alt	224.801	321.000	99.584

### 2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter	245.561	245.561	245.256
Forsikringer	33.838	37.000	33.161
El	10.388	11.000	10.075
Renovation	85.121	100.000	130.735
I alt	374.908	393.561	419.227

### 3. Ejendomsomkostninger

Bortkørsel af affald	8.490	9.500	9.209
Snerydning	29.931	30.000	24.713
Kontingenter	6.464	6.300	6.194
I alt	44.885	45.800	40.116

	2023	Ikke revideret budget 2023	2022
	DKK	DKK	DKK
<b>4. Foreningsomkostninger</b>			
Domæne	180	250	180
Porto, kopi og kontorartikler	1.421	1.000	174
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	4.520	6.000	5.395
Fælles aktiviteter/arrangementer	2.657	4.000	3.047
Administration	54.763	54.763	49.966
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.375	17.500	17.000
Bankgebyr og andre gebyrer	4.825	4.000	3.665
Kontingent Grundejerforening	37.060	37.060	37.060
Andre administrationsomkostninger	4.275	0	2.500
Gaver og blomster	582	1.500	1.511
Valuarvurdering	8.750	8.750	8.500
Bestyrelsesgodtgørelse	15.000	15.000	15.000
I alt	151.408	149.823	143.998

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK

## 5. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	16.903.288	16.903.288
Kostpris pr. 31.12.23	16.903.288	16.903.288
Opskrivninger pr. 01.01	26.096.712	25.096.712
Opskrivninger i året	3.000.000	1.000.000
Opskrivninger pr. 31.12.23	29.096.712	26.096.712
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	46.000.000	43.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af 31.12.23 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 4,75%.

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 og vedligeholdelsesstand.

## 6. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2023	Kursværdi 31.12.23	Regnskabsmæssig værdi 31.12.23
Nordea Kredit, obligationslån	6.041.000	25 år 6 mdr	1,5%	129.882	4.820.597	6.041.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt				129.882	4.820.597	6.041.000

Beløb i DKK	Regnskabsmæssig værdi 31.12.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år

Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:

Gæld til realkreditinstitutter	6.041.000	0	6.041.000	6.041.000
I alt	6.041.000	0	6.041.000	6.041.000

31.12.23	31.12.22
DKK	DKK

## 7. Anden gæld

Indeværende års vandregnskab:

Opkrævet acontovand	116.964	116.964
Afholdte udgifter til vand	-84.244	-86.522
Vandregnskab i alt	32.720	30.442
Andelsoverdragelse m.v.	996.693	975.573
Øvrig anden gæld	32.369	49.051
Øvrig anden gæld i alt	1.029.062	1.024.624
Anden gæld, kortfristet i alt	1.061.782	1.055.066

## 8. Eventualforpligtelser

### *Modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen*

Foreningen har modtaget støtte fra kommune og staten til etablering af andelsboligforeningen.

Efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. kan DKK 8.289.076 kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev på nominelt t.DKK 50, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet henligger i foreningens besiddelse.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 6.041.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.



**10. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes § 15:

	31.12.23 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	40.146.518
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	6.041.000
Prioritetsgæld, kursværdi	-4.820.597
Hensat til kursudsving	-1.400.000
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	-179.597
Samlet andelsværdi	39.966.921
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2023	
Den samlede indskudskapital udgør i alt	3.381.504
Værdi pr. indskudt andelskrone	11,819
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 2023)	10,997

**11. Fordeling af andelsværdi m.v.**

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andelstype	Andelsværdi i alt
A	Andel (51, 52, 53 m2)	6	91.392	548.352	1.080.187	6.481.122
B	Andel (60, 61 m2)	11	109.312	1.202.432	1.291.988	14.211.868
C	Andel (79, 80 m2)	5	143.360	716.800	1.694.411	8.472.055
D	Andel (103, 135 m2)	5	182.784	913.920	2.160.374	10.801.870
	I alt	27	526.848	3.381.504	6.226.960	39.966.915

## 12. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

### Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.23	31.12.22
B1 Andelsboliger	27	1.919	1.919
B2 Erhvervsandele	0	0	0
B3 Boliglejemaal	0	0	0
B4 Erhvervslejemaal	0	0	0
B5 Øvrige lejemaal (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	27	1.919	1.919

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:  
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:  
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*  
Ikke relevant

D1 Foreningens stiftelsesår:  
1987

D2 Ejendommens opførelsesår:  
1987

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:  
Jf. vedtægternes §5.2 og §5.3

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	46.000.000	43.000.000	23.971	22.408
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	503.820	503.820	263	263
				31.12.23	31.12.22
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			1	1
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%			85	83
				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

**12. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal** - fortsat -

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
		2023	2022	2023	2022	
Indtægtsart:						
H1	Boligafgift	942.341	942.341	491	491	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0	
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			20.827	19.379	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			2.788	2.802	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			23.615	22.181	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2023	2022	2021
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat		14	60	4	
R	Årets afdrag		0	0	0	

**12. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal** - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023	2022	2021
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	117	52	61
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	66
M3 Vedligeholdelse i alt	117	52	127

### 13. 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.

#### Ændring af anvendt regnskabspraksis

Foreningen har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Amortisering af foreningens prioritetsgæld er overført til egenkapitalen under overført resultat. Der er ikke ændret sammenligningstal. Den samlede effekt vises i egenkapitalopgørelsen.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

#### RESULTATOPGØRELSEN

##### Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

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

##### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

##### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger,

### 13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

#### Resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er 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 (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

#### 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.



**13. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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 nominel værdi (restgæld).

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.”

## Christina Hegner

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Administrator

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: a245575e-4ba1-4132-83d8-72536719a7a5

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-03-13 08:41:05 UTC



## Kenneth Brøndum

BEIERHOLM, STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:

32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: b24ad23f-2ca7-4329-839c-342aa2675810

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-03-13 08:41:14 UTC



## Anne Grønlund Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 493ad7af-4d05-4f0c-97bf-1ef0cd68aa9b

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-03-13 09:56:37 UTC



## Alice Kamma Weinsø

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 53342713-903f-46ae-b701-858a5a448804

IP: 87.60.xxx.xxx

2024-03-13 11:10:34 UTC



## Louise Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 97db7c27-fcd7-4137-beb0-0b0a8434bfe0

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-03-13 14:38:21 UTC



## Thomas Ruben Carlsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: db1c30ed-eb82-416f-ad80-d4c3ad439617

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-03-13 18:56:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7AY1E-A031T-U3S2D-1WDGH-KXC4H-1KZ2Z

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."

**Torben Emil Brandenburg**

**Bestyrelsesformand**

Serienummer: 378b488e-d809-46c8-98d0-d3c563f32031

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-03-13 19:43:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7AY1E-A031T-U3S2D-1WDGH-KXC4H-1KZ2Z

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**