

# Referat af Ordinær generalforsamling i Ådalen 85

Søndag den 26. marts 2023 kl. 15.30 i Fælleshuset

1. **Valg af dirigent:** Bestyrelsen indstiller Ditte Hamrum Jørgensen. **VALGT.**
2. **Valg af protokolfører blandt bestyrelsesmedlemmer:** Bestyrelsen indstiller Benedicte de la Cour. **VALGT.**
3. **Bestyrelsens beretning** ved Annette Dippel Larsen
  - a. **Godkendelse af beretningen.** **GODKENDT.**
4. **Forelæggelse og gennemgang af årsregnskab** ved økonomigruppen/Erling – udsendt skriftligt forud for GF
  - a. **Godkendelse af årsregnskab.** **GODKENDT.**
5. **Forelæggelse og gennemgang af drifts- og likviditetsbudget** ved Erling Larsen – udsendt skriftligt forud for GF. **Driftsbudgettet er forelagt og godkendt. Likviditetsbudgettet er IKKE blevet udsendt forud for GF, og kan derfor ikke godkendes. Det er dog gennemgået på et tidligere fællesmøde og det er derfor aftalt, at likviditetsbudgettet forelægges og godkendes ved en ekstraordinær forsamling d. 16. april 2023.**
6. **Behandling af indkomne forslag\***

Bestyrelsen har fremsat følgende forslag til vedtægtsændring af foreningens vedtægter § 9.1:  
Eksisterende ordlyd:  
§ 9.1 Regulering af boligafgifter: Ved midlertidig fraflytning over 3 måneder kan andelshaver efter orientering af bestyrelsen få nedreguleret den del af forbrugsudgifterne, som er personafhængig. Har andelshaver fastboende gæst(er) over 3 måneder, skal der foretages opregulering af den del af forbrugsudgifterne, som er personafhængig.

Ændres til:  
§ 9.1 Regulering af boligafgifter: Ved midlertidigt fravær af ophold i boligen i forbindelse med salg, dødsbo, længerevarende rejser eller lignende over 3 måneder kan andelshaver efter skriftlig orientering af bestyrelsen få nedreguleret den del af forbrugsudgifterne, som er personafhængig. Den personafhængige forbrugsafgift nedskrives til nul personandele jævnfør andelsboligforeningens fordelingsnøgle for fællesudgifter til el, vand og varme, hvis boligen er midlertidig tom. Andelshaver vil stadig hæfte for de fællesudgifter til el, vand og varme som ifølge fordelingsnøglen reguleres i forhold til antal kvm i ens andelsbolig, selvom bolig er midlertidig tom. Har andelshaver fastboende gæst(er) over 3 måneder, skal der foretages opregulering af den del af forbrugsudgifterne, som er personafhængig.

**FORSLAGET ER ENSTEMINGT VEDTAGET.**
7. **Valg af bestyrelse.** **Annette, Gry, Peter og Benedicte er valgt til bestyrelsen.**
8. **Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.** **1. Ditte og 2. Daniel A.**
9. **Valg af revisor:** Foreningen indstiller BDO Scan Revision. **VALGT**
10. **Valg af synsmand:** Foreningen indstiller firmaet Dryer Arkitekter. **VALGT**
11. **Evt.**

\*Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indleveres skriftligt til bestyrelsen senest den 19. marts. Dagsorden med indgivne forslag bekendtgøres på opslagstavlen ved hovedindgangen senest 3 dage før generalforsamlingen.

Forslag, der fremkommer senere, eller som fremkommer mundtligt eller skriftligt på selve generalforsamlingen, kan behandles, hvis generalforsamlingen med simpelt flertal bestemmer det.

Ved Generalforsamlingens slutning underskrives regnskabet af dirigenten og referat af generalforsamlingen underskrives, når det foreligger.

Bestyrelsen

Dato 17. april 2023

Benedicte Dahl

Gry Ste

Peter Bilstrup Nielsen

Annette D. Hasselt

**A/B ÅDALEN '85**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 foreningens ordinære generalforsamling,  
 den

Vedtaget andelskrone

\_\_\_\_\_  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-20
Andelsværdiberegning.....	20

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	A/B Ådalen '85 Vester Tværvej 12-44 8920 Randers NV  Telefon: 78 76 25 11 Hjemmeside: <a href="http://www.aadalen85.com">www.aadalen85.com</a> E-mail: <a href="mailto:bestyrelsen@aadalen85.dk">bestyrelsen@aadalen85.dk</a>  CVR-nr.: 29 36 19 08 Stiftet: 27. marts 2006 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Gry Stie Annette Dippel Larsen Benedicte de la Cour Peter Blistrup Nielsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Østervold 47 8900 Randers C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for A/B Ådalen '85.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 6. marts 2023

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Gry Stie

\_\_\_\_\_  
Annette Dippel Larsen

\_\_\_\_\_  
Benedicte de la Cour

\_\_\_\_\_  
Peter Blistrup Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i A/B Ådalen '85*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ådalen '85 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningens 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 foreningen, 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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 ledelsen 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers, den 6. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27742



## LEDELSEBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Vester Tværvej 12-44, 8920 Randers NV.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et resultat på 143.112 kr. mod 68.005 kr. i 2021. Balancen udviser en egenkapital på 7.847.167 kr. inkl. reserver.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Ådalen '85 for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under offentlige tilskud og støtte i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse samt foreningsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indekslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	15 år.	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Grundejernes Investeringsfond består af et bundet indestående på en særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Tilgodehavendet modsvares af et tilsvarende bundet beløb under egenkapitalens reserver, og virker derfor neutralt ved andelsværdiberegningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Andre reserver (bunden) omfatter byfornyelsestilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 6, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.

Andre reserver (bunden) omfatter reserve for Grundejernes Investeringsfond, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## ØVRIGE NOTER

### Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 12, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

### Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Boligafgift.....		655.680	655.680
Lejeindtægter.....		1.000	35.150
Øvrige indtægter.....		0	674
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>656.680</b>	<b>691.504</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-189.900	-187.682
Vedligeholdelse løbende.....	2	-223.376	-326.870
Administrationsomkostninger.....	3	-32.267	-40.700
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-445.543</b>	<b>-555.252</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>211.137</b>	<b>136.252</b>
Andre finansielle omkostninger.....	4	-68.025	-68.247
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>143.112</b>	<b>68.005</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		140.000	0
Anvendt fra reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		-133.635	0
Overført restandel af årets resultat.....		136.747	68.005
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>143.112</b>	<b>68.005</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>			
Årets resultat.....		143.112	68.005
Betalte prioritetsafdrag.....		-73.827	-73.291
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>69.285</b>	<b>-5.286</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		14.025.565	14.025.565
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		241.087	285.004
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>14.266.652</b>	<b>14.310.569</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>14.266.652</b>	<b>14.310.569</b>
Andre tilgodehavender.....		0	910
Tilgodehavender.....		0	910
Likvide beholdninger.....	6	374.268	554.320
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>374.268</b>	<b>555.230</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.640.920</b>	<b>14.865.799</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud.....		2.384.844	2.384.844
Overført resultat.....		4.839.197	4.836.085
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>7.224.041</b>	<b>7.220.929</b>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		623.126	616.761
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).....		623.126	616.761
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>623.126</b>	<b>616.761</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>7.847.167</b>	<b>7.837.690</b>
Prioritetsgæld.....	7	6.695.913	6.769.740
Langfristede gældsforpligtelser.....		6.695.913	6.769.740
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		21.080	205.674
Periodeafgrænsningsposter.....	8	13.346	17.498
Skyldig boligafgift.....		14.876	14.157
Forbrugsregnskaber - vand, varme og el.....	9	34.667	7.169
Antenneregnskab.....		13.871	13.871
Kortfristede gældsforpligtelser.....		97.840	258.369
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>6.793.753</b>	<b>7.028.109</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.640.920</b>	<b>14.865.799</b>
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nøgleoplysninger	12		
Andelsværdiberegning	13		

**EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER**

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Primo.....	2.384.844	2.384.844
	<b>2.384.844</b>	<b>2.384.844</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	4.836.085	4.768.080
Rest af årets resultat.....	3.112	68.005
	<b>4.839.197</b>	<b>4.836.085</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>7.224.041</b>	<b>7.220.929</b>
<b>Reserveret til vedligeholdelse af ejendom</b>		
Primo.....	616.761	616.761
Henlagt af årets overskud.....	140.000	0
Brugt af reserve.....	-133.635	0
	<b>623.126</b>	<b>616.761</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>623.126</b>	<b>616.761</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>623.126</b>	<b>616.761</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7.847.167</b>	<b>7.837.690</b>



## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			<b>1</b>
Ejendomsskat og renovation.....	139.202	139.711	
Forsikringer.....	50.698	47.971	
	<b>189.900</b>	<b>187.682</b>	
<b>Vedligeholdelse løbende</b>			<b>2</b>
Køkkenomkostninger.....	63.435	15.926	
Omkostninger til gade og vaskekælder.....	7.280	5.918	
Omkostninger til reparation iøvrigt.....	59.789	35.139	
Omkostninger til udeareal.....	5.297	23.743	
Arkitekthonorar vedligeholdelsesplan.....	41.916	0	
Vedligeholdelse tag.....	0	33.444	
Vedligeholdelse karnapper.....	45.659	212.700	
	<b>223.376</b>	<b>326.870</b>	
<b>Administrationsomkostninger</b>			<b>3</b>
Administration.....	7.788	5.635	
Revision.....	15.250	24.375	
Arkitekthonorar.....	0	3.987	
Kontingenter/Abonnementer.....	3.330	3.240	
Hjemmeside, mailsystem, IT mv.....	5.899	3.463	
	<b>32.267</b>	<b>40.700</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>4</b>
Renteomkostninger bank.....	5.369	4.698	
Prioritetsrenter.....	62.656	63.549	
	<b>68.025</b>	<b>68.247</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2022.....	14.025.565	636.343	
Kostpris 31. december 2022.....	<b>14.025.565</b>	<b>636.343</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	0	351.339	
Årets afskrivninger.....	0	43.917	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	0	395.256	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	<b>14.025.565</b>	<b>241.087</b>	

## NOTER

					2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Likvide beholdninger</b>							
Nykredit 8117 2667341 .....					374.268	554.320	6
					<b>374.268</b>	<b>554.320</b>	
<b>Prioritetsgæld</b>							
	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	7
Nykredit nom. 4.500.000 kr.....	26	4.500.000	0	30.603	4.500.000	3.645.521	
Nykredit nom. 2.428.000 kr.....	27	2.269.740	73.827	32.053	2.195.913	1.574.945	
		<b>6.769.740</b>	<b>73.827</b>	<b>62.656</b>	<b>6.695.913</b>	<b>5.220.466</b>	
					2022 kr.	2021 kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:							
Kort del af gæld (under 1 år).....					74.367	73.827	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....					6.621.546	6.695.913	
					<b>6.695.913</b>	<b>6.769.740</b>	
Restgæld efter 5 år, afrundet.....					6.318.000	6.395.000	
<b>Informationer om indregnede lån</b>							
Det første af ovenstående lån er afdragsfrit de første 10 år, har en restløbetid på 26 år, og en variabel rente på -0,02%							
Det andet lån har en restløbetid på 27 år, og en variabel rente på 0,73%.							
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>							
Forudbetalt boligafgift og leje.....					13.346	17.498	8
					<b>13.346</b>	<b>17.498</b>	
<b>Forbrugsregnskaber - vand, varme og el</b>							
Indbetalt a conto.....					287.094	196.605	9
Afholdte forbrugsudgifter.....					-252.427	-189.436	
					<b>34.667</b>	<b>7.169</b>	

## NOTER

	Note
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>10</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	
Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af foreningen med 5.640.490 kr. Ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening kan beløbet kræves tilbagebetalt til kommunen i henhold til § 160 K i lov om almene boliger mv.	
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.	
Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 12 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>11</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 6.696 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 14.026 tkr.	

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

12

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2022		31-12-2021		31-12-2020	
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	15	1.303	1.303	1.303	1.303
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 mv.	2	14	14	14	14
B6	<b>I alt</b>	<b>17</b>	<b>1.317</b>	<b>1.317</b>	<b>1.317</b>	<b>1.317</b>

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1985
D2	Ejendommens opførelsesår	1988

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			<input checked="" type="checkbox"/>
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	21.700.000	16.477	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	623.126	473	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3		

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

12

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	503
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	102	52	110

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	12.566
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.927
K3 Teknisk andelsværdi	17.493

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	230	248	170
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	230	248	170

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	52 %
---	--	------

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	56	57

## NOTER

### Note

#### Andelsværdiberegning

13

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 7.224.041.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 5).....	14.025.565
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	21.700.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2019 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2022.....		7.224.041
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2019.....	21.700.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>14.025.565</u>	7.674.435
Bogført værdi prioritetsgæld.....	6.695.913	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>5.220.466</u>	1.475.447
Foreningens formue pr. 31. december 2022.....		<b>16.373.923</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{16.373.923}{2.384.844} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 6,87, svarende til 12.566,33 pr. m<sup>2</sup>.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
2	205.590	411.180	1.411.545	2.823.090
7	179.424	1.255.968	1.231.894	8.623.257
6	119.616	717.696	821.263	4.927.576
<b>15</b>	<b>504.630</b>	<b>2.384.844</b>	<b>3.464.702</b>	<b>16.373.923</b>

# 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."

## Annette Dippel Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c1ea3075-3094-41bb-98fe-9d9582c887c4

IP: 91.144.xxx.xxx

2023-03-17 11:31:06 UTC



## Peter Bilstrup Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ae4ee07e-0dff-4cc1-9d58-e965a7914d08

IP: 91.144.xxx.xxx

2023-03-18 09:25:04 UTC



## Gry Stie

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4a56a3ac-724d-44ef-9f2d-a0e5cc647051

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-03-20 17:45:03 UTC



## Benedicte Dornonville de la Cour

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b42f96f0-3c6b-4e72-9c3f-cca4fa0f22cd

IP: 91.144.xxx.xxx

2023-03-22 05:54:05 UTC



## Søren Rasborg Laursen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:20222670-RID:49988660

IP: 77.243.xxx.xxx

2023-03-22 07:25:05 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](mailto: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."

**Ditte Hamrum Jørgensen**

Dirigent

Serienummer: a133c33d-512f-4e26-b08a-7b2321ff407b

IP: 128.0.xxx.xxx

2023-03-28 18:33:59 UTC



Penneo dokumentnummer: 4E800 C1A0T7 4MVA7 7A11E7 VEKE7 C9E90

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 tidsstempet 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](mailto: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>





Tlf.: 87 10 63 00  
 randers@bdo.dk  
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
 Thors Bakke 4, 2.  
 DK-8900 Randers C  
 CVR-nr. 20 22 26 70

**A/B ÅDALEN '85**  
**UDSKRIFT AF REVISIONSPROTOKOL**  
**SIDE 129 - 132**  
**VEDRØRENDE ÅRSREGNSKABET 2022**

Dokumentation af revisionen i Årsregnskabet for 2022

**CVR-NR. 29 36 19 08**

A/B ÅDALEN '85, CVR-NR. 29 36 19 08

## PROTOKOLLAT TIL ÅRSREGNSKABET 2022

Som foreningens revisorer har vi udført revisionen af årsregnskabet for 2022, der udviser et resultat på 143 tkr., samlede aktiver på 14.641 tkr. og en egenkapital pr. 31. december 2022 på 7.847 tkr.

I forbindelse med afslutningen af revisionen skal vi redegøre for følgende:

1. Konklusion på den udførte revision
2. Særlige forhold vedrørende årsregnskabet
3. Den udførte revision, art og omfang
4. Oplysninger til årsregnskabet
5. Formalia
6. Assistance og rådgivning
7. Revisors uafhængighedserklæring mv.

### 1. Konklusion på den udførte revision

Vi har afsluttet revisionen af årsregnskabet for 2022.

Godkender ledelsen årsregnskabet i den nuværende form, vil vi forsyne det med en påtegning uden forbehold, omtale af væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift, fremhævelse af forhold og andre rapporteringsforpligtelser.

### 2. Særlige forhold vedrørende årsregnskabet

Revisionen har givet anledning til at fremhæve følgende særlige forhold, der er af betydning for ledelsens vurdering af årsregnskabet.

#### *Forretningsgange og interne kontroller*

Under hensyn til foreningens størrelse og forhold i øvrigt er det kun i begrænset omfang muligt at tilrettelægge arbejdsdelinger og gensidige kontroller for foreningens forretningsgange. Anvendelsen af en ekstern administrator kan i et vist omfang imødegå kravet til arbejdsdelinger og interne kontroller, men bestyrelsen har valgt at gennemføre administrationen uden ekstern hjælp. Dette kan betyde, at foreningen ikke har kontrolfunktioner, der opdager såvel tilsigtede som utilsigtede fejl.

Vi har fået oplyst, at det er normal praksis, at foreningens bestyrelse foretager attestation/godkendelse af bilag inden foreningens regnskabsfører bogfører og betaler bilagene. Regnskabsføreren foretager løbende afstemninger og gennemgang af bogholderiet samt udarbejder løbende balancer, hvor disse forelægges bestyrelsen ca. hver måned. Disse interne procedurer opfylder efter vores opfattelse en række fornuftige ledelsesmæssige kontroller. Vi vil dog anbefale, at forretningsgangene bliver nedskrevet og formaliseret.

### 3. Den udførte revision, art og omfang

Revisionens formål, udførelse, rapportering mv. fremgår af aftalebrevet af 16. marts 2023.

Ved planlægningen af vores revision har vi fastlagt en revisionsstrategi ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko. Vores revision vil derfor hovedsageligt fokusere på regnskabelementer og områder i årsregnskabet, hvor vi vurderer risikoen for væsentlig fejlinformation for størst.

Den udførte revision og resultatet heraf er beskrevet i det følgende:

### *Ejendommen*

Vi har revideret værdiansættelsen af foreningens ejendom og herunder eftersat, at den beskrevne anvendte regnskabspraksis følges. Vi har kontrolleret tilstedeværelsen af og foreningens ejendomsret til ejendommen ved at indhente tingbogsoplysning på ejendommen.

### *Likvide beholdninger*

Vi har foretaget afstemning af foreningens likvide beholdninger til årsopgørelser fra pengeinstitut.

Af foreningens årsopgørelse for 2022 fremgår en konto, som ikke indgår i bogholderiet. Saldoen på konto 3543654 udviser et indestående på 3.754 kr. pr. 31. december 2022. Vi har fået oplyst, at kontoen fungerer som en "madkonto", hvor der sker indbetalinger fra beboerne til køb af mad til fællesspisning. Da kontoen er registreret/oprettet i foreningens cvr-nr., bør kontoen indgå i bogholderiet og dermed i foreningens regnskab.

Revisionen har derudover ikke givet anledning til bemærkninger.

### *Resultat af revisionen*

Vores revision af årsregnskabet har ikke givet anledning til bemærkninger.

### *Besvigelser*

I forbindelse med planlægning af vores revision har vi forespurgt ledelsen om risikoen for besvigelser. Ledelsen har oplyst, at den ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser.

Vi kan oplyse, at vi under revisionen af årsregnskabet ikke er stødt på forhold, der kunne indikere besvigelser eller forsøg herpå. Besvigelser er betegnelsen for en bevidst handling udført af en eller flere personer blandt den daglige ledelse, den overordnede ledelse, medarbejdere eller tredjeparter, hvor vildledning for at opnå en uberettiget eller ulovlig fordel er involveret. Revisionen af årsregnskabet fokuserer alene på besvigelser, der fører til væsentlig fejlinformation i regnskabet. Vi har således ikke foretaget juridiske vurderinger af, hvorvidt besvigelser faktisk er forekommet.

### *Ledelsens regnskabsberklæring*

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet har foreningens formand over for os afgivet en skriftlig bekræftelse (regnskabsberklæring) om årsregnskabets fuldstændighed, såsom oplysninger om pantsætninger, garantistillelser, retssager, besvigelser, begivenheder efter balancedagen samt andre vanskeligt reviderbare områder.

## **4. Oplysninger til årsregnskabet**

### *Ejendommen*

Ejendommen er i årsregnskabet værdiansat til foreningens anskaffelsessum med tillæg af efterfølgende forbedringer. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen.

### *Prioritetsgæld og finansielle instrumenter*

Foreningens prioritetsgæld er i balancen optaget til nominal værdi. Kursværdien er oplyst i noterne.

### *Andelskronen*

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i § 5 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Lovgivningen tillader anvendelse af tre forskellige opgørelsesmetoder. Foreningens bestyrelse har valgt at opgøre andelskronen med udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering.

Foreningens bestyrelse anbefaler på dette grundlag, at andelskronen fastsættes til en værdi på 6,8658.

Vi skal gøre opmærksom på, at værdiansættelsen kan foretages på andre måder, som således er fravalgt af bestyrelsen. Disse værdiansættelser kan betyde såvel en lavere som en højere værdi af den maksimale andelskrone, uden at værdiansættelsen er modstridende med lovgivningen. Vi udtaler os derfor ikke i årsregnskabet om, hvorvidt andelskronen er optimal for alle parter, men har alene påset, at opgørelsen er foretaget i overensstemmelse med reglerne i lovgivningen.

## 5. Formalia

### *Ledelsesansvar*

Vi er ikke i forbindelse med vores revision blevet bekendt med handlinger eller undladelser, hvor der efter vores opfattelse er en begrundet formodning om, at medlemmer af ledelsen kan ifalde erstatnings- eller strafansvar.

### *Pligt til at føre bøger mv.*

Vi har under vores revision påset, at der er udarbejdet generalforsamlingsreferat, og at bestyrelsen har underskrevet revisionsprotokollen.

## 6. Assistance og rådgivning

### *Assistance og rådgivning*

Ud over revision af årsregnskabet har vi udført følgende opgaver:

- Regnskabsmæssig assistance ved udarbejdelse af årsregnskabet

## 7. Revisors uafhængighedserklæring mv.

Undertegnede erklærer:

at vi opfylder de i lovgivningen indeholdte uafhængighedsbetingelser, og  
at vi under vores revision har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

Randers, den 6. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Søren Rasborg  
Statsautoriseret revisor

Randers, den 6. marts 2023

\_\_\_\_\_  
Gry Stie

\_\_\_\_\_  
Annette Dippel Larsen

\_\_\_\_\_  
Benedicte de la Cour

\_\_\_\_\_  
Peter Blistrup Nielsen

# 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."

## Annette Dippel Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c1ea3075-3094-41bb-98fe-9d9582c887c4

IP: 91.144.xxx.xxx

2023-03-17 11:31:06 UTC



## Peter Bilstrup Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ae4ee07e-0dff-4cc1-9d58-e965a7914d08

IP: 91.144.xxx.xxx

2023-03-18 09:25:04 UTC



## Gry Stie

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4a56a3ac-724d-44ef-9f2d-a0e5cc647051

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-03-20 17:45:03 UTC



## Benedicte Dornonville de la Cour

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b42f96f0-3c6b-4e72-9c3f-cca4fa0f22cd

IP: 91.144.xxx.xxx

2023-03-22 05:54:05 UTC



## Søren Rasborg Laursen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:20222670-RID:49988660

IP: 77.243.xxx.xxx

2023-03-22 07:25:05 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

# Andelsboligforeningen Ådalen 85

Regnskab 2022 med budget & Budget 2023

	<b>Regnskab 2022</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Budget 2023</b>
<b>Indtægter</b>			
Huslejeindtægt m.v	655.680	656.000	656.000
Udlejning Ungdomsvær.	1.000	0	0
Øvrige indtægter		0	0
<b>Total indtægter</b>	<b>656.680</b>	<b>656.000</b>	<b>656.000</b>

## Udgifter:

### Revision/ejendom/forsikring.

Revisor	15.250	20.000	20.000
Ejendomsskat/renovation	139.202	140.000	143.000
Ejendomsforsikring	45.455	45.000	54.000
Forsikring	5.243	5.200	6.000
<b>I alt:</b>	<b>205.150</b>	<b>210.200</b>	<b>223.000</b>

### Grupperne.

Administration/ hjemmeside	17.017	14.000	16.000
Udegruppe	5.297	10.000	10.000
Køkkengruppe	17.840	16.000	16.000
Gadegruppe & Vaskekælder	7.280	9.000	9.000
Bygning -Vedligehold	14.863	35.000	45.000
Bygning + udstyr Reparationer	47.927	35.000	35.000
<b>I alt:</b>	<b>110.224</b>	<b>119.000</b>	<b>131.000</b>

### Projekter

Køkkenprojekt	42.594	30.000	
Karnapper	45.659		
Ny vedligeholdelsesplan	41.916	32.000	
<b>I alt:</b>	<b>130.169</b>	<b>62.000</b>	<b>0</b>
<b>Udgifter i alt:</b>	<b>445.543</b>	<b>391.200</b>	<b>354.000</b>

<b>Resultat før finansiering</b>	<b>211.137</b>	<b>264.800</b>	<b>302.000</b>
----------------------------------	----------------	----------------	----------------

### Finansielle omkostninger

Nykredit - renter & bidrag	62.656	63.000	63.000
Renter Nykredit bank	5.369	4.000	1.000
Renter i alt	68.025	67.000	64.000

<b>Årets resultat</b>	<b>143.112</b>	<b>197.800</b>	<b>238.000</b>
-----------------------	----------------	----------------	----------------

### Årets resultat bruges således:

Hensat til vedligeholdelse	140.000	124.000	150.000
Overført til egenkapital	3.112	73.800	88.000
<b>Brugt af årets resultat</b>	<b>143.112</b>	<b>197.800</b>	<b>238.000</b>

<b>Brugt af reserver til vedligeholdelse</b>	
Nye Veluxvinduer + dør og vindue	133.635