

Ordinær generalforsamling i Ådalen 85

Søndag den 10. marts 2024 kl. 15.30 i Fælleshuset

1. Valg af dirigent: Bestyrelsen indstiller Peter Blistrup Nielsen. **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 Gry Stie – udsendt skriftligt forud for GF. **Godkendt.**
6. Behandling af indkomne forslag*
Ingen indkomne forslag.
7. Valg af bestyrelse. Gry Stie, Daniel Kjeldsmark Andrerasen, Ditte Hamrum Jørgensen og Benedicte Dornonville de la Cour
8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen. Peter Blistrup Nielsen og Annette Dippel Larsen.
9. Valg af revisor: Foreningen indstiller BDO Scan Revision. **VALGT.**
10. Valg af synsmand: Foreningen indstiller firmaet Dryer Arkitekter. **VALGT.**
11. Evt. Ingen punkter

*Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indleveres skriftligt til bestyrelsen senest den 1. 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

Bestyrelsens underskifter af 25. marts

1. GRY STIE - Gry Stie

2. DANIEL KJELDSEMARK ANDREASEN

3. DITTE HAMRUM JØRGENSEN

4. Benedicte D. de la Cour
BENEDICTE D. DE LA COUR



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
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 foreningens ordinære generalforsamling,
 den *10.3.2024*

Vedtaget andelskrone


Dirigent

CVR-NR. 29 36 19 08

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

FORENINGSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 1. februar 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 regnskabsbrugere 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, udfører og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, 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 noteplysningerne, 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 1. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27742

LEDELSESBERETNING

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 170.005 kr. mod 143.112 kr. i 2022. Balancen udviser en egenkapital på 8.017.172 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 REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Ådalen '85 for 2023 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 indeksslån, 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 salgskostninger 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominel 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 14, 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 "Nøgleoplysningskema 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	2023 kr.	2022 kr.
Boligafgift.....		655.680	655.680
Lejeindtægter.....		3.700	1.000
INDTÆGTER.....		659.380	656.680
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-196.194	-189.900
Vedligeholdelse løbende.....	2	-185.806	-223.376
Administrationsomkostninger.....	3	-36.792	-32.267
OMKOSTNINGER.....		-418.792	-445.543
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		240.588	211.137
Andre finansielle indtægter.....	4	1.733	0
Andre finansielle omkostninger.....	5	-72.316	-68.025
Finansielle poster.....		-70.583	-68.025
ÅRETS RESULTAT.....		170.005	143.112
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		170.000	140.000
Anvendt fra reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		0	-133.635
Overført restandel af årets resultat.....		5	136.747
DISPONERET I ALT.....		170.005	143.112
LIKVIDITETSRESULTAT			
Årets resultat.....		170.005	143.112
Betalte prioritetsafdrag.....		-74.367	-73.827
LIKVIDITETSRESULTAT.....		95.638	69.285

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		14.025.565	14.025.565
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		197.170	241.087
Materielle anlægsaktiver.....	6	14.222.735	14.266.652
ANLÆGSAKTIVER.....		14.222.735	14.266.652
Likvide beholdninger.....	7	496.259	374.268
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		496.259	374.268
AKTIVER.....		14.718.994	14.640.920

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud.....		2.384.844	2.384.844
Overført resultat.....		4.839.202	4.839.197
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		7.224.046	7.224.041
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom.....		793.126	623.126
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).....		793.126	623.126
ANDRE RESERVER.....		793.126	623.126
EGENKAPITAL.....		8.017.172	7.847.167
Prioritetsgæld.....	8	6.621.546	6.695.913
Langfristede gældsforpligtelser.....		6.621.546	6.695.913
Gæld til pengeinstitutter.....	9	8.019	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	21.080
Periodeafgrænsningsposter.....	10	13.045	13.346
Skyldig boligafgift.....		3.009	14.876
Forbrugsregnskaber - vand, varme og el.....	11	36.203	34.667
Antenneregnskab.....		0	13.871
Kortfristede gældsforpligtelser.....		80.276	97.840
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.701.822	6.793.753
PASSIVER.....		14.718.994	14.640.920
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelsværdiberegning	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	2.384.844	2.384.844
	2.384.844	2.384.844
Overført resultat mv.		
Primo.....	4.839.197	4.836.085
Rest af årets resultat.....	5	3.112
	4.839.202	4.839.197
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	7.224.046	7.224.041
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Primo.....	623.126	616.761
Henlagt af årets overskud.....	170.000	140.000
Brugt af reserve.....	0	-133.635
	793.126	623.126
Andre reserver (ikke bunden).....	793.126	623.126
ANDRE RESERVER.....	793.126	623.126
EGENKAPITAL.....	8.017.172	7.847.167

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat og renovation.....	139.124	139.202	
Forsikringer.....	57.070	50.698	
	196.194	189.900	
Vedligeholdelse løbende			2
Køkkenomkostninger.....	29.702	63.435	
Omkostninger til gade og vaskekælder.....	15.811	7.280	
Omkostninger til reparation iøvrigt.....	16.325	59.150	
Omkostninger til udeareal.....	50.923	5.297	
Arkitekthonorar vedligeholdelsesplan.....	0	41.916	
Udskiftning af vinduer.....	73.045	639	
Vedligeholdelse karnapper.....	0	45.659	
	185.806	223.376	
Administrationsomkostninger			3
Administration.....	10.096	7.788	
Revision.....	15.875	15.250	
Kontingenter/Abonnementer.....	3.480	3.330	
Hjemmeside, mailsystem, IT mv.....	7.341	5.899	
	36.792	32.267	
Andre finansielle indtægter			4
Renteindtægter bank.....	1.733	0	
	1.733	0	
Andre finansielle omkostninger			5
Renteomkostninger bank.....	1.280	5.369	
Prioritetsrenter.....	63.111	62.656	
Låneomkostninger.....	7.925	0	
	72.316	68.025	

NOTER

							Note
Materielle anlægsaktiver							6
			Grunde og bygninger		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2023.....			14.025.565		636.343		
Kostpris 31. december 2023.....			14.025.565		636.343		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....			0		395.256		
Årets afskrivninger			0		43.917		
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....			0		439.173		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....			14.025.565		197.170		
 Likvide beholdninger							7
Nykredit 8117 2667341			496.259		374.268		
			496.259		374.268		
 Prioritetsgæld							8
	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Nykredit nom. 4.500.000 kr.....	25	4.500.000	0	32.116	4.500.000	3.927.702	
Nykredit nom. 2.428.000 kr.....	26	2.195.913	74.367	30.995	2.121.546	1.629.354	
		6.695.913	74.367	63.111	6.621.546	5.557.056	
					2023	2022	
					kr.	kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:							
Kort del af gæld (under 1 år).....					74.911	74.367	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....					6.621.546	6.695.913	
					6.696.457	6.770.280	
Restgæld efter 5 år, afrundet.....					0	0	
Informationer om indregnede lån							
Det første af ovenstående lån er afdragsfrit de første 10 år, har en restløbetid på 25 år, og en variabel rente på 0,014%							
Det andet lån har en restløbetid på 26 år, og en variabel rente på 0,73%.							

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Gæld til pengeinstitutter			9
Banklån.....	8.019	0	
	8.019	0	
Periodeafgrænsningsposter			10
Forudbetalt boligafgift og leje.....	13.045	13.346	
	13.045	13.346	
Forbrugsregnskaber - vand, varme og el			11
Indbetalt a conto.....	302.438	287.094	
Afholdte forbrugsudgifter.....	-266.235	-252.427	
	36.203	34.667	
Eventualposter mv.			12
Eventualforpligtelser			
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 14 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			13
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 6.622 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 14.026 tkr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

14

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2023		31-12-2022	31-12-2021
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	15	1.303	1.303
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	2	14	14
B6	I alt	17	1.317	1.317

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal 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 ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	21.700.000	16.477	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	793.126	602	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4		

NOTER

Note

14

Nøgleoplysninger (fortsat)

	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 ² pr. år
H1 Boligafgift	503
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	52	110	130

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	12.251
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.763
K3 Teknisk andelsværdi	17.014

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	248	170	141
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	248	170	141

4. FINANSIELLE FORHOLD

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

	2021 kr. pr. m ²	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	56	57

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

15

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 7.224.046.

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 6).....	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 2020 kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2023.....	7.224.046
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2020.....	21.700.000
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>14.025.565</u>
	7.674.435
Bogført værdi prioritetsgæld.....	6.621.546
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>5.557.056</u>
	1.064.490
Foreningens formue pr. 31. december 2023.....	15.962.971

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:

$$\frac{15.962.971}{2.384.844} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 6,69, svarende til 12.250,94 pr. m².

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	1.376.118	2.752.236
7	179.424	1.255.968	1.200.976	8.406.831
6	119.616	717.696	800.651	4.803.904
15	504.630	2.384.844	3.377.745	15.962.971

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

2024-02-20 17:54:52 UTC



Gry Stie

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-02-24 15:42:05 UTC



Benedicte Dornonville de la Cour

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 91.144.xxx.xxx

2024-02-26 06:07:59 UTC



Peter Blistrup Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: peterblistrup@gmail.com

IP: 80.187.xxx.xxx

2024-02-26 19:21:25 UTC



Søren Rasborg Laursen

BDO STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a199a1b8-5004-41b4-827a-b0d8ccfc8206

IP: 87.57.xxx.xxx

2024-02-26 19:35:12 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 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>. 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>

Andelsboligforeningen Ådalen 85

Årsregnskab 2023 & Budget 2024

	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
Indtægter			
Huslejeindtægt m.v	655.680	656.000	656.000
Udlejning Ungdomsvær.	3.700		
Total indtægter	659.380	656.000	656.000

Udgifter:

Revision/ejendom/forsikring.

Revisor	-15.875	-20.000	-16.000
Ejendomsskat/renovation	-139.123	-143.000	-140.000
Ejendomsforsikring	-51.558	-54.000	-54.000
Forsikring	-5.511	-6.000	-6.000
I alt:	-212.067	-223.000	-216.000

Grupperne.

Administration/ hjemmeside	-20.918	-16.000	-22.000
Udegruppe	-9.349	-10.000	-11.000
Køkkengruppe	-15.793	-16.000	-17.000
Gadegruppe & Vaskekælder	-6.240	-9.000	-7.000
Gaderengøring-lift/damprensere	-9.571		-11.000
Bygning -Vedligehold	-14.223	-45.000	-45.000
Bygning + udstyr Reparationer	-12.678	-35.000	-35.000
I alt:	-88.772	-131.000	-148.000

Projekter - Specifikation side 2

I alt:	-117.953	0	-99.000
Udgifter i alt:	-418.792	-354.000	-463.000

Resultat før finansiering	240.588	302.000	193.000
----------------------------------	----------------	----------------	----------------

Finansielle poster

Finansieller indtægt			
Renteindtægt bank	1.733		2.000
Finansielle omkostninger			
Nykredit - renter & bidrag	-63.111	-63.000	-124.022
Renter Nykredit bank	-1.280	-1.000	-1.000
Låneomkostninger	-7.925		
I alt	-70.583	-64.000	-123.022
Årets resultat	170.005	238.000	69.978

Årets resultat bruges således:

Hensat til vedligeholdelse	170.000	150.000	15.000
Overført til egenkapital	5	88.000	54.978
Brugt af årets resultat	170.005	238.000	69.978

Projekter	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
Beskæring af træer - nye træer	-8.499		-19.000
Bekæmpelse af skægkræg	-22.500		
Ny stovsuger	-7.614		
Ny plæneklipper	-6.295		
Nyt nøglesystem			-35.000
Forberedelse til ladestandere			-20.000
Shelter / legehus			-5.000
Ny skraldeplads			-20.000
Bistand fra ARKIKON - vinduer	-73.045		
I alt:	-117.953	0	-99.000

Pengestrøm Ådalen 85

Regnskabsåret:	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Bankkonto (start året)	458.000	254.990	286.990	311.990	323.990	327.990
Indbetalinger						
Boligyldelse	656.000	656.000	656.000	656.000	656.000	656.000
Andre indtægter	0	0	0	0	0	0
Afskrivning på solcelleanlæg	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000
Andre indtægter - Lån til nye store vinduer - udbetalt.	1.065.425					
I alt	1.764.425	699.000	699.000	699.000	699.000	699.000
Bankkonto i alt, (inden udgifter)	2.222.425	953.990	985.990	1.010.990	1.022.990	1.026.990
Udbetalinger						
Ejendom	216.000	220.000	223.000	225.000	228.000	230.000
Vedligeholdelse ejendom / installationer	80.000	83.000	85.000	86.000	87.000	88.000
Ejendom - projekter - Nye store vinduer, incl. Rådgivning	1.217.000	0	0	0	0	0
Ejendom Vedligeholdelsesplan	20.000	19.000	15.000	20.000	20.000	10.000
Grupperne	46.000	48.000	50.000	52.000	53.000	55.000
Administration / IT / revision	38.000	40.000	42.000	44.000	46.000	48.000
Renter & Gebyrer	126.514	125.000	124.000	122.000	120.000	118.000
Diverse / Projekter	99.000	7.000	8.000	9.000	10.000	10.000
I alt	1.842.514	542.000	547.000	558.000	564.000	559.000
Udbetalinger (ikke resultatopg.)						
Afdrag på lån	124.921	125.000	127.000	129.000	131.000	133.000
	0	0	0	0	0	0
I alt	124.921	125.000	127.000	129.000	131.000	133.000
Udbetalinger i alt	1.967.435	667.000	674.000	687.000	695.000	692.000
Bank beholdning (i slutning af året)	254.990	286.990	311.990	323.990	327.990	334.990