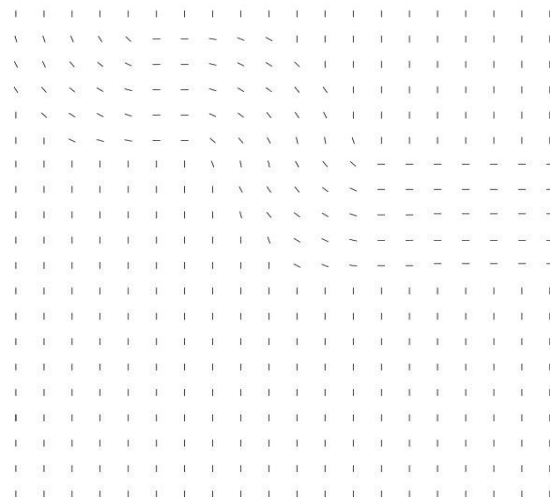




A/B Ravndalen I  
Ravndalen 2 - 41  
9310 Vodskov  
CVR-nr. 30 02 14 01



# Årsrapport 2021/2022

Administrator:  
Spar Nord Bank A/S  
Spar Nord Ejendomsadministration  
Østre Havnepromenade 26  
9000 Aalborg

## Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 23

## Foreningsoplysninger

<b>Navn</b>	A/B Ravndalen I
<b>Beliggende</b>	Ravndalen 2 - 41 9310 Vodskov
<b>CVR-nummer</b>	30 02 14 01
<b>Bestyrelse</b>	Martin Andreassen, formand Sanne Munk Jensen Linda Esbech Lisa Thordal Lavrsen Gurli Norup
<b>Administrator</b>	Spar Nord Bank A/S Spar Nord Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Bente Sørensen
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6, 9000 Aalborg
<b>Forsikringselskab:</b>	Codan Forsikring A/S
<b>Pengeinstitut:</b>	Spar Nord Bank A/S, Vodskov Afdeling
<b>Varmeingeniørfirma:</b>	Varmekontrol

## Administratorpåtegning

Omstående årsrapport er opsillet i henhold til administrationsaftalen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Aalborg, den 8. september 2022

### Administrator:

Spar Nord Bank A/S  
Spar Nord Ejendomsadministration

---

Bente Sørensen

## Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har aflagt og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for A/B Ravndalen I.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 – 30. juni 2022.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 8. september 2022

### Bestyrelsen:

---

Martin Andreassen, formand

---

Sanne Munk Jensen

---

Linda Esbech

---

Lisa Thordal Lavrsen

---

Gurli Norup

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Ravndalen I.

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ravndalen I for regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 internationale Ethics Standards Board for Accountants- internationale retningslinjer for revisors 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

A/B Ravndalen I har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2021/2022 valgt at medtage det godkendte resultatbudget for 2021/2022. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

## Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 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.

Aalborg, den 8. september 2022

### Redmark

### Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 29 44 27 89

---

Henrik Hougaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-NR. 16553

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Ravndalen I er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt 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 krævende nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Foreningen har, med henblik på at give et mere retvisende billede af foreningens gæld, ændret praksis for præsentation af gælden, idet denne nu opdeles i kortfristet- og langfristet gæld. Ændringen har ingen effekt på egenkapital eller resultat. Sammenligningstal er tilpasset ændringen.

Bortset fra ovenstående, er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

#### Indtægter

Boligafgift, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra fælleshus, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) og renter af bankgæld og negative renter af bankindestående.

#### Forslag til 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Vurderinger er udarbejdet i overensstemmelse med Bekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om "vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar".

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

#### Henlæggelser

Henlæggelser er foretaget i overensstemmelse med foreningens vedtægter og/eller beslutning på generalforsamlingen.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, kursreguleringer.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 32.4 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

#### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19.

Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse for 2021/2022

		Realiseret 2021/2022	Budget 2021/2022 (ej revideret)	Realiseret 2020/2021
	Note	kr.	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift/fællesudgifter	1	1.123.008	1.122.880	1.122.984
Intern leje - fælleshus	2	1.700	3.500	800
Øvrige indtægter	3	10.400	12.000	81.950
Indtægter i alt		<u>1.135.108</u>	<u>1.138.380</u>	<u>1.205.734</u>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	289.951	302.000	287.257
Forbrugsafgifter	5	105.041	109.000	99.225
Renholdelse	6	1.861	6.000	5.450
Vedligeholdelse, løbende	7	121.488	245.600	2.672.389
Administrationsomkostninger	8	76.166	76.000	71.502
Øvrige foreningsomkostninger	9	17.963	35.400	15.519
Omkostninger i alt		<u>612.471</u>	<u>774.000</u>	<u>3.151.342</u>
Resultat før finansielle poster		522.637	364.380	-1.945.608
Finansielle omkostninger	10	290.898	304.000	1.398.775
<b>Årets resultat</b>		<b><u>231.739</u></b>	<b><u>60.380</u></b>	<b><u>-3.344.384</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til henlæggelse		231.739	0	0
Kurstab/låneomkostninger		-1.150	0	-1.186.173
Overført restandel af årets resultat		1.150	60.380	-2.158.211
<b>Disponeret i alt</b>		<b><u>231.739</u></b>	<b><u>60.380</u></b>	<b><u>-3.344.384</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2022

		2021/2022	2020/2021
	Note	kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommens værdi	11	49.750.000	49.750.000
Materielle anlægsaktiver		<u>49.750.000</u>	<u>49.750.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>49.750.000</u></b>	<b><u>49.750.000</u></b>
Andre tilgodehavender	12	5.550	1.178.579
Likvide beholdninger	13	1.269	2.012.611
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>6.819</u></b>	<b><u>3.191.190</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>49.756.819</u></b>	<b><u>52.941.190</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2022

		2021/2022	2020/2021
	Note	kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		5.500.000	5.500.000
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		21.934.221	21.934.221
Overført resultat m.v.		8.593.379	8.593.379
Egenkapital		<u>36.027.600</u>	<u>36.027.600</u>
Andre reserver		728.756	497.017
<b>Egenkapital og reserver</b>		<b><u>36.756.356</u></b>	<b><u>36.524.617</u></b>
Prioritetsgæld	14	<u>12.175.000</u>	<u>12.175.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		12.175.000	12.175.000
Prioritetsgæld	14	0	0
Gæld til pengeinstitutter	15	759.269	0
Køb & salg		11.500	858.100
Forudbetalt boligafgift		291	0
Øvrig gæld	16	<u>54.403</u>	<u>3.383.473</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		825.463	4.241.573
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>13.000.463</u></b>	<b><u>16.416.573</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>49.756.819</u></b>	<b><u>52.941.190</u></b>
<b>Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.</b>	17		
<b>Nøgleoplysninger</b>	18		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	19		

## Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2022

	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andelsindskud pr. 30. juni	5.500.000	5.500.000
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 30. juni	21.934.221	21.934.221
Overført resultat m.v. pr. 1. juli	8.593.379	5.868.703
Ændring i basisværdi, renteswap	0	724.676
Rest af årets resultat	<u>0</u>	<u>2.000.000</u>
Overført resultat m.v. pr. 30. juni	8.593.379	8.593.379
Egenkapital pr. 30. juni	<u>36.027.600</u>	<u>36.027.600</u>
Vedligeholdelsesfond	497.017	5.841.401
Årets bevægelse	<u>231.739</u>	<u>-5.344.384</u>
Vedligeholdelsesfond	728.756	497.017
Reserver pr. 30. juni	<u>728.756</u>	<u>497.017</u>
Egenkapital inkl. reserver pr. 30. juni	<u>36.756.356</u>	<u>36.524.617</u>

## Noter til resultatopgørelse for 2021/2022

	Realiseret 2021/2022	Budget 2021/2022 (ej revideret)	Realiseret 2020/2021
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 1. Boligafgift/fællesudgifter</b>			
Boligafgift	304.008	304.000	338.004
Fællesudgifter	819.000	818.880	784.980
	<u>1.123.008</u>	<u>1.122.880</u>	<u>1.122.984</u>
<b>Note 2. Drift af fælleshus/fælleslokale</b>			
Indtægter	1.700	3.500	800
Vedl. - fælleshus	-523	-6.500	-4.553
El - fælleshus	-2.219	-2.600	0
Rengøring	-2.430	-4.000	-2.503
Vand - fælleshus	-1.084	-1.500	-857
Varme - fælleshus	-3.975	-7.000	-5.359
	<u>-8.531</u>	<u>-18.100</u>	<u>-12.472</u>
<b>Note 3. Øvrige indtægter</b>			
Ventelistegebyr	1.200	0	1.400
Ej deltagelse i fællesarbejde	9.200	12.000	11.800
Indb. til solfilter	0	0	68.750
	<u>10.400</u>	<u>12.000</u>	<u>81.950</u>
<b>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat	249.064	260.000	247.150
Forsikringer	40.887	42.000	40.107
	<u>289.951</u>	<u>302.000</u>	<u>287.257</u>
<b>Note 5. Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	99.461	100.000	93.208
Fællesbelysning	5.581	9.000	6.017
	<u>105.041</u>	<u>109.000</u>	<u>99.225</u>
<b>Note 6. Renholdelse</b>			
Container-leje	1.861	6.000	5.450
	<u>1.861</u>	<u>6.000</u>	<u>5.450</u>

## Noter til resultatopgørelse for 2021/2022

	Realiseret 2021/2022	Budget 2021/2022 (ej revideret)	Realiseret 2020/2021
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Nyanskaffelser	0	10.000	2.286
Udskiftning af 35 karnapper	0	0	2.562.500
Vvs	473	50.000	71.984
Elektriker	1.702	6.000	0
Murer	0	6.000	0
Tømrer	28.254	50.000	6.281
Maler	3.612	10.000	2.324
Kloak/faldstammer	14.564	12.000	0
Fællesarealer	53.008	25.000	6.743
Diverse	0	35.000	0
Snerydning og saltning	5.491	12.000	1.693
Låse og nøgler	1.000	0	1.750
Maskiner m.v.	2.299	6.000	3.049
Benzin	854	2.000	509
Omkostninger, fælleshus/fælleslokale	10.231	21.600	13.272
	<u>121.488</u>	<u>245.600</u>	<u>2.672.389</u>
<b>Note 8. Administrationsomkostninger</b>			
Revision	6.475	7.000	7.000
Fordelingsregnskaber	23.528	21.700	19.480
Administrationshonorar	38.603	39.300	37.672
ABF-kontingent	7.560	8.000	7.350
	<u>76.166</u>	<u>76.000</u>	<u>71.502</u>
<b>Note 9. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Kontorhold, gebyr, tlf.	9.437	12.000	6.982
Fællesarr./havedag/generalforsamling	3.874	12.000	2.338
Blomster, gaver	1.370	1.600	788
Kørsel	0	2.000	0
Bestyrelsesmøder	521	4.800	2.891
Mastercard Payment Services gebyr	2.761	3.000	2.521
	<u>17.963</u>	<u>35.400</u>	<u>15.519</u>
<b>Note 10. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter	177.166	183.000	-1.100
Prioritetsbidrag	97.403	97.000	71.500
Rente renteløft	0	0	133.833
Øvrige renteudgifter	15.179	24.000	8.369
Kurstab/låneomkostninger	1.150	0	1.186.173
	<u>290.898</u>	<u>304.000</u>	<u>1.398.775</u>

## Noter til balance pr. 30. juni 2022

	2021/2022 kr.	2020/2021 kr.
<b>Note 11. Ejendommens værdi</b>		
Kostpris pr. 30. juni	44.500.000	44.500.000
Opskrivninger pr. 30. juni	5.250.000	5.250.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	<u>49.750.000</u>	<u>49.750.000</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2012	44.500.000	44.500.000

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 30.06.2022. Dagsværdien er beregning på baggrund af værdiansættelsesmodeller. Ved opgørelse af afkastet for ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene.

Forventede drifts-, administration- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

### Note 12. Andre tilgodehavender

Øvrige tilgodehavender	<u>5.550</u>	<u>1.178.579</u>
	5.550	1.178.579

### Note 13. Likvide beholdninger

Spar Nord Bank 9314-2455708624	0	1.915.619
Spar Nord Bank 9314-4586627770	<u>1.269</u>	<u>96.991</u>
	1.269	2.012.611



## Noter til balance pr. 30. juni 2022

### Note 14. Prioritetsgæld

	<u>Nominel</u>	<u>Kursværdi</u>
DLR opr. 12.175.000	12.175.000	9.606.075
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<u>12.175.000</u>	<u>9.606.075</u>
	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen:</b>		
Kort del af gæld (under 1 år)	0	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)	12.175.000	12.175.000
	<u>12.175.000</u>	<u>12.175.000</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	12.175.000	12.175.000

DLR opr. 12.175.000

Obligationslån, rente 1,5 %, restløbetid 29,25 år, afdragsfrihed 30.06.2027

### Note 15. Gæld til pengeinstitutter

Spar Nord Bank 9314-2455708624

Kassekredit maksimum 2.000.000 kr., rente 1,95 %, udløb 15.01.2026

### Note 16. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	16.508	3.350.096
Skyldig afr. tidl. års forbrugsregnsk.	3.990	0
Mellemregning Spar Nord Ejendomsadm.	11.500	0
Uafsluttet vandregnskab	16.420	12.287
Uafsluttet varmeregnskab	5.986	21.090
	<u>54.403</u>	<u>3.383.473</u>

### Note 17. Eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut hovedstol på 12.175 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi udgør 49.750 tkr. Der er derudover tinglyst ejerpantebrev nominelt 2.000 tkr. for bankmellemværende.

#### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

#### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

#### Aftale om rentesikring (renteswap)

#### Ejendomsavancebeskatning

#### Ydelsesstøtte

Foreningen har modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 13.418.412,57, jf. oplysninger fra Statens Administration, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening

## **Noter til balance pr. 30. juni 2022**

### **Bestyrelsesansvarsforsikring**

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.259.207, maksimalt pr. skade kr. 564.802

## Noter til balance pr. 30. juni 2022

### Note 18. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Ravndalen I anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		Antal	BBR Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	35	3.325
B6	I alt	35	3.325

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Oprindeligt indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1988
D2	Ejendommens opførelsesår	1988

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig ejendoms-vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1 a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.22 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	49.750.000	14.962

## Noter til balance pr. 30. juni 2022

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.22  kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	728.756	219

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt 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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. kvm.
H1	Boligafgift	93.584	x 12 /	3.325	338
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 /	3.325	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12 /	3.325	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019/2020 kr. pr. kvm.	2020/2021 kr. pr. kvm.	2021/2022 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	25	-1.006	70

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	0	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.908	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	3.908	K1 + K2

## Noter til balance pr. 30. juni 2022

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019/2020 kr. pr. kvm.	2020/2021 kr. pr. kvm.	2021/2022 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	0	804	37
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	0	804	37

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	74

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019/2020 kr. pr. kvm.	2020/2021 kr. pr. kvm.	2021/2022 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	0	0	0

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. kvm. andel	kr. pr kvm. total
Offentlig ejendomsvurdering	13.383	13.383
Valuarvurdering	14.962	14.962
Anskaffelsessum (kostpris)	13.383	13.383
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.908	3.908
Foreslået andelsværdi	0	0
Reserver udenfor andelsværdi	219	219
Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		13
Øvrige omkostninger		54
Finansielle poster, netto		32
Afdrag		0
		<hr/> 100
Boligafgift/fællesudgift i % af samlede ejendomsindtægter		<hr/> 99

## Noter til balancen for 2021 / 2022

### Note 19. Beregning af andelsværdi

#### Værdiansættelse jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi)

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		36.027.600
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	12.175.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-9.606.075</u>	<u>2.568.925</u>
		<u>38.596.525</u>
	<u>38.596.525</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	5.500.000	<u><b>7.0176</b></u>

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 29. juni 2020 af valuar Kim Jacobsen, valuarfirmaet Nordicals. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 49.750.000 kr. baseret på en diskonteringsfaktor på ca. 5,0 pct. inkl. inflation.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

<b>Antal andele</b>	<b>Opr. indskud</b>	<b>Handelsværdi</b>
16	170.000	1.192.984
19	146.316	1.026.780
35	5.500.004	38.596.553

## Bilag til note 19

Adresse	Areal	Gældende boligafgift pr. måned inkl. Aconto varme og vand	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Ravndalen 2	95 m <sup>2</sup>	3.583	170.000	1.192.984
Ravndalen 4	95 m <sup>2</sup>	3.708	170.000	1.192.984
Ravndalen 5	95 m <sup>2</sup>	3.399	146.316	1.026.780
Ravndalen 6	95 m <sup>2</sup>	3.733	170.000	1.192.984
Ravndalen 7	95 m <sup>2</sup>	3.374	146.316	1.026.780
Ravndalen 8	95 m <sup>2</sup>	3.633	170.000	1.192.984
Ravndalen 9	95 m <sup>2</sup>	3.574	146.316	1.026.780
Ravndalen 10	95 m <sup>2</sup>	3.558	170.000	1.192.984
Ravndalen 11	95 m <sup>2</sup>	3.274	146.316	1.026.780
Ravndalen 12	95 m <sup>2</sup>	3.708	170.000	1.192.984
Ravndalen 13	95 m <sup>2</sup>	3.424	146.316	1.026.780
Ravndalen 14	95 m <sup>2</sup>	5.208	170.000	1.192.984
Ravndalen 15	95 m <sup>2</sup>	3.574	146.316	1.026.780
Ravndalen 16	95 m <sup>2</sup>	4.058	170.000	1.192.984
Ravndalen 17	95 m <sup>2</sup>	3.449	146.316	1.026.780
Ravndalen 18	95 m <sup>2</sup>	3.658	170.000	1.192.984
Ravndalen 19	95 m <sup>2</sup>	3.624	146.316	1.026.780
Ravndalen 20	95 m <sup>2</sup>	3.533	170.000	1.192.984
Ravndalen 21	95 m <sup>2</sup>	3.649	146.316	1.026.780
Ravndalen 23	95 m <sup>2</sup>	3.774	146.316	1.026.780
Ravndalen 24	95 m <sup>2</sup>	3.718	170.000	1.192.984
Ravndalen 25	95 m <sup>2</sup>	3.574	146.316	1.026.780
Ravndalen 26	95 m <sup>2</sup>	3.808	170.000	1.192.984
Ravndalen 27	95 m <sup>2</sup>	3.889	146.316	1.026.780
Ravndalen 28	95 m <sup>2</sup>	3.633	170.000	1.192.984
Ravndalen 29	95 m <sup>2</sup>	3.504	146.316	1.026.780
Ravndalen 30	95 m <sup>2</sup>	3.783	170.000	1.192.984
Ravndalen 31	95 m <sup>2</sup>	3.424	146.316	1.026.780
Ravndalen 32	95 m <sup>2</sup>	3.696	170.000	1.192.984
Ravndalen 33	95 m <sup>2</sup>	3.609	146.316	1.026.780
Ravndalen 34	95 m <sup>2</sup>	3.533	170.000	1.192.984
Ravndalen 35	95 m <sup>2</sup>	3.524	146.316	1.026.780
Ravndalen 37	95 m <sup>2</sup>	3.524	146.316	1.026.780
Ravndalen 39	95 m <sup>2</sup>	3.799	146.316	1.026.780
Ravndalen 41	95 m <sup>2</sup>	3.624	146.316	1.026.780
	<b>3.325 m</b>	<b>128.137</b>	<b>5.500.004</b>	<b>38.596.553</b>

2021 - 2022

---

**Signers:**

<i>Name</i>	<i>Role</i>	<i>Date</i>
Bente Sørensen	Administrator	2022-09-08 15:27



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



# 2021 - 2022 Regnskab - Ravndalen I.pdf

Name

**Bente Sørensen**

Date

**2022-09-08**

Identification

NEM ID Bente Sørensen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## 2021 - 2022 Regnskab - Ravndalen I.pdf

### Signers:

<i>Name</i>	<i>Role</i>	<i>Date</i>
Gurli Norup	Bestyrelsesmedlem	2022-09-09 13:26
Linda Esbech	Bestyrelsesmedlem	2022-09-08 20:01
Martin Andreassen	Bestyrelsesformand	2022-09-08 15:36
Sanne Munk Jensen	Bestyrelsesmedlem	2022-09-08 15:45
Lisa Thordal Lavrsen	Bestyrelsesmedlem	2022-09-08 19:21
Henrik Hougaard	Revisor	2022-09-09 13:31



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

# 2021 - 2022 Regnskab - Ravndalen I.pdf

Name  
**Gurli Norup**

Date  
**2022-09-09**

Identification

NEM ID Gurli Norup

Name  
**Linda Esbech**

Date  
**2022-09-08**

Identification

NEM ID Linda Esbech

Name  
**Martin Andreassen**

Date  
**2022-09-08**

Identification

NEM ID Martin Andreassen

Name  
**Sanne Munk Jensen**

Date  
**2022-09-08**

Identification

NEM ID Sanne Munk Jensen

Name  
**Lisa Thordal Lavrsen**

Date  
**2022-09-08**

Identification

 Lisa Thordal Lavrsen

Name  
**Henrik Hougaard**

Date  
**2022-09-09**

Identification

NEM ID Henrik Hougaard



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))