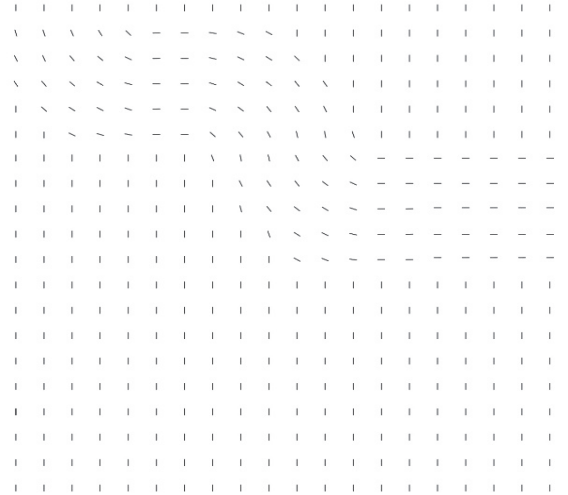




A/B Ravndalen I
Ravndalen 2 - 41
9310 Vodskov
CVR-nr. 30 02 14 01



Årsrapport 2020/2021

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 erklæring	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 22

Foreningsoplysninger

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

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Omstående årsrapport er opstillet i henhold til administrationsaftalen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Aalborg, den 13. september 2021

Administrator:

Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration

Bente Sørensen

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 – 30. juni 2021.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 13. september 2021

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 2020 til 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8 og 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 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 13. september 2021

Redmark

Statsautoriseret 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, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6 stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 12, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende evt. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år bortset fra at ejendommen er optaget under materielle anlægsaktiver til valuar ejendomsvurdering i stedet for til offentlig vurdering. Regnskabspraksis er ændret med henblik på at give et mere retvisende billede af foreningens aktiver og passiver.

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.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) og renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteloft).

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteloft) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteloft til basisværdi på balancedagen. Årets regulering af basisværdien på renteloft føres direkte på egenkapitalen. Basisværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteloft indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteloft indgår i beregningen af andelsværdien. Renteloft er indfriet 6. juli 2021

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. (Udstedt i medfør af § 6 stk. 2 og 4 i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber).

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 2020/2021

		Realiseret 2020/2021	Budget 2020/2021 (ej revideret)	Realiseret 2019/2020
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	1.122.984	1.122.880	922.908
Intern leje - fælleshus	2	800	3.500	3.700
Øvrige indtægter	3	81.950	12.000	9.800
Indtægter i alt		<u>1.205.734</u>	<u>1.138.380</u>	<u>936.408</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	4	287.257	294.000	228.552
Forbrugsafgifter	5	99.225	97.500	92.858
Renholdelse	6	5.450	6.000	6.123
Vedligeholdelse, løbende	7	2.672.389	245.600	185.620
Administrationsomkostninger	8	71.502	66.000	84.165
Øvrige foreningsomkostninger	9	15.519	35.400	46.423
Omkostninger i alt		<u>3.151.342</u>	<u>744.500</u>	<u>643.740</u>
Resultat før finansielle poster		-1.945.608	393.880	292.668
Finansielle omkostninger	10	<u>1.398.775</u>	<u>338.000</u>	<u>210.089</u>
Årets resultat		<u>-3.344.384</u>	<u>55.880</u>	<u>82.578</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Anvendt fra henlæggelse		-5.344.384	0	0
Overført til henlæggelse		0	55.880	82.578
Overført restandel af årets resultat		<u>2.000.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt		<u>-3.344.384</u>	<u>55.880</u>	<u>82.578</u>

Balance pr. 30. juni 2021

		2020/2021	2019/2020
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr. 1 ek Attrup Hammer parcel 1 Dagsværdi iht. valuarvurdering pr. 29. juni 2021	11	49.750.000	49.750.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 44.500.000			
Materielle anlægsaktiver		<u>49.750.000</u>	<u>49.750.000</u>
Anlægsaktiver		<u>49.750.000</u>	<u>49.750.000</u>
Restancer, andelshavere		0	1.765
Andre tilgodehavender	12	1.178.579	0
Likvide beholdninger	13	2.012.611	1.259.019
Omsætningsaktiver		<u>3.191.190</u>	<u>1.260.784</u>
Aktiver		<u>52.941.190</u>	<u>51.010.784</u>

Balance pr. 30. juni 2021

		2020/2021	2019/2020
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		5.500.000	5.500.000
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		21.934.221	21.934.221
Overført resultat m.v.		8.593.379	5.868.703
Egenkapital		<u>36.027.600</u>	<u>33.302.924</u>
Andre reserver		497.017	5.841.401
Egenkapital og reserver	14	<u>36.524.617</u>	<u>39.144.325</u>
Prioritetsgæld	15	12.175.000	11.724.676
Køb & salg		858.100	0
Øvrig gæld	16	3.383.473	141.784
Gældsforpligtelser		<u>16.416.573</u>	<u>11.866.460</u>
Passiver		<u>52.941.190</u>	<u>51.010.784</u>
Eventualforpligtelser	17		
Nøgletal	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Noter til resultatopgørelse for 2020/2021

	Realiseret 2020/2021	Budget 2020/2021 (ej revideret)	Realiseret 2019/2020
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Boligafgift/fællesudgifter			
Boligafgift	338.004	338.000	232.428
Fællesudgifter	<u>784.980</u>	<u>784.880</u>	<u>690.480</u>
	<u>1.122.984</u>	<u>1.122.880</u>	<u>922.908</u>
Note 2. Drift af fælleshus/fælleslokale			
Indtægter	800	3.500	3.700
Vedl. - fælleshus	-4.553	-6.500	-1.669
Nyanskaffelser fælleshus	0	0	-7.099
El - fælleshus	0	-2.600	-2.241
Rengøring	-2.503	-4.000	-3.040
Vand - fælleshus	-857	-1.500	-1.330
Varme - fælleshus	<u>-5.359</u>	<u>-7.000</u>	<u>-6.384</u>
	<u>-12.472</u>	<u>-18.100</u>	<u>-18.063</u>
Note 3. Øvrige indtægter			
Ventelistegebyr	1.400	0	0
Ej deltagelse i fællesarbejde	11.800	12.000	9.800
Indb. til solfilter	<u>68.750</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>81.950</u>	<u>12.000</u>	<u>9.800</u>
Note 4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	247.150	252.000	189.284
Forsikringer	<u>40.107</u>	<u>42.000</u>	<u>39.268</u>
	<u>287.257</u>	<u>294.000</u>	<u>228.552</u>
Note 5. Forbrugsafgifter			
Renovation	93.208	92.500	89.153
Fællesbelysning	<u>6.017</u>	<u>5.000</u>	<u>3.704</u>
	<u>99.225</u>	<u>97.500</u>	<u>92.858</u>
Note 6. Renholdelse			
Container-leje	<u>5.450</u>	<u>6.000</u>	<u>6.123</u>
	<u>5.450</u>	<u>6.000</u>	<u>6.123</u>

Noter til resultatopgørelse for 2020/2021

	Realiseret 2020/2021	Budget 2020/2021 (ej revideret)	Realiseret 2019/2020
	kr.	kr.	kr.
Note 7. Vedligeholdelse, løbende			
Nyanskaffelser	2.286	10.000	3.187
Udskiftning af 35 karnapper	2.562.500	0	0
Vvs	71.984	50.000	39.538
Elektriker	0	6.000	0
Murer	0	6.000	0
Tømrer	6.281	50.000	52.909
Maler	2.324	10.000	4.783
Kloak/faldstammer	0	12.000	5.393
Fællesarealer	6.743	25.000	51.626
Diverse	0	35.000	0
Snerydning og saltning	1.693	12.000	0
Låse og nøgler	1.750	0	268
Maskiner m.v.	3.049	6.000	5.095
Benzin	509	2.000	1.058
Omkostninger, fælleshus/fælleslokale	13.272	21.600	21.763
	<u>2.672.389</u>	<u>245.600</u>	<u>185.620</u>
Note 8. Administrationsomkostninger			
Revision	7.000	0	0
Fordelingsregnskaber	19.480	20.400	3.750
Varmeregnskabshonorar	0	0	7.895
Vandregnskabshonorar	0	0	4.679
Administrationshonorar	37.672	38.100	36.826
ABF-kontingent	7.350	7.500	7.140
Vurderingshonorar	0	0	23.875
	<u>71.502</u>	<u>66.000</u>	<u>84.165</u>
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger			
Rådgivende ingeniør	0	0	25.969
Kontorhold, gebyr, tlf.	6.982	12.000	10.952
Fællesarr./havedag/generalforsamling	2.338	12.000	3.603
Blomster, gaver	788	1.600	2.403
Kørsel	0	2.000	1.072
Bestyrelsesmøder	2.891	4.800	129
Nets-gebyr	2.521	3.000	2.296
	<u>15.519</u>	<u>35.400</u>	<u>46.423</u>
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	-1.100	125.000	550
Prioritetsbidrag	71.500	75.000	71.500
Rente renteloft	133.833	138.000	134.933
Øvrige renteudgifter	8.369	0	3.106
Kurstab/låneomkostninger	1.186.173	0	0
	<u>1.398.775</u>	<u>338.000</u>	<u>210.089</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2021

	2020/2021 kr.	2019/2020 kr.
Note 11. Ejendommen, Matr.nr. 1 ek Attrup Hammer parcel 1		
Kostpris pr. 30. juni	44.500.000	44.500.000
Opskrivning/nedskrivning pr. 1. juli	5.250.000	0
Årets regulering	<u>0</u>	<u>5.250.000</u>
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>
Note 12. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	<u>1.178.579</u>	<u>0</u>
	<u>1.178.579</u>	<u>0</u>
Note 13. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank 9314-2455708624	1.915.619	492.952
Spar Nord Bank 9314-4586627770	96.991	26.218
Dronninglund Spks. 9044-0001253859	0	330
Dronninglund Spks. 9044-0001704664	<u>0</u>	<u>739.519</u>
	<u>2.012.611</u>	<u>1.259.019</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2021

	2020/2021 kr.	2019/2020 kr.
Note 14. Egenkapital og reserver		
Andelsindskud pr. 30. juni	5.500.000	5.500.000
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 1. juli	21.934.221	16.684.221
Årets regulering	<u>0</u>	<u>5.250.000</u>
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 30. juni	21.934.221	21.934.221
Overført resultat m.v. pr. 1. juli	5.868.703	11.191.413
Regulering af renteloft til markedsværdi	724.676	114.839
Rest af årets resultat	<u>2.000.000</u>	<u>-5.437.548</u>
Overført resultat m.v. pr. 30. juni	8.593.379	5.868.703
Egenkapital pr. 30. juni	<u>36.027.600</u>	<u>33.302.924</u>
Vedligeholdelsesfond	5.841.401	321.274
Årets bevægelse	<u>-5.344.384</u>	<u>5.520.127</u>
Vedligeholdelsesfond	497.017	5.841.401
Reserver pr. 30. juni	<u>497.017</u>	<u>5.841.401</u>
Egenkapital inkl. reserver pr. 30. juni	<u>36.524.617</u>	<u>39.144.325</u>
Note 15. Prioritetsgæld		
	Nominel	Kursværdi
DLR opr. 12.175.000	12.175.000	11.987.006
DLR opr. 11.000.000	<u>0</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>12.175.000</u>	<u>11.987.006</u>

DLR opr. 12.175.000
 Annuitetslån, rente 1,5 %, restløbetid 30 år, afdragsfrihed til 30.06.2031
 DLR opr. 11.000.000
 Indfriet 16. juli 2021

Noter til balance pr. 30. juni 2021

	2020/2021 kr.	2019/2020 kr.
Note 16. Øvrig gæld		
Skyldige omkostninger	3.350.096	64.510
Opkrævet aconto vand, indeværende år	12.562	53.738
Afregning årets varmeregnskab	5.365	1.797
Opkrævet aconto varme, indeværende år	15.450	21.739
	<u>3.383.473</u>	<u>141.784</u>

Note 17. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 2.000.000 til sikkerhed for bankmellemværende med Spar Nord Bank A/S

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 12.175.000 kr. i ejendommen.

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

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.259.207,- dog maksimal kr. 564.820,- pr. skade

Noter til balance pr. 30. juni 2021

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 fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingsstal 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. 30.06.21 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 2021

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.21 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	497.017	149

	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	93.582	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)		
		2018/2019 kr. pr. kvm.	2019/2020 kr. pr. kvm.	2020/2021 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	-188	25	-1.006

		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	3.978	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	3.978	K1 + K2

Noter til balance pr. 30. juni 2021

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018/2019 kr. pr. kvm.	2019/2020 kr. pr. kvm.	2020/2021 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	287	56	804
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	287	56	804

	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)	67

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018/2019 kr. pr. kvm.	2019/2020 kr. pr. kvm.	2020/2021 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
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.978	3.978
Foreslået andelsværdi	0	0
Reserver udenfor andelsværdi	149	149
Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		59
Øvrige omkostninger		11
Finansielle poster, netto		31
Afdrag		0
		<u>100</u>
Boligafgift/fællesudgift i % af samlede ejendomsindtægter		<u>93</u>

Noter til balancen for 2020 / 2021

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>-11.987.006</u>	<u>187.994</u>
		<u>36.215.594</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>36.215.594</u>	
	5.500.004	<u>6,5846</u>

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 29. juni 2021, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 30. juni 2021 var kr. 49.750.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen er anvendt ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	Handelsværdi
16	170.000	1.119.390
19	146.316	963.439
<u>35</u>	<u>5.500.004</u>	<u>36.215.594</u>

Bilag til note 19

Adresse	Areal	Gældende boligafgift pr. måned	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Ravndalen 2	95 m ²	3.590,00	170.000	1.119.390
Ravndalen 4	95 m ²	3.615,00	170.000	1.119.390
Ravndalen 5	95 m ²	3.393,00	146.316	963.439
Ravndalen 6	95 m ²	3.740,00	170.000	1.119.390
Ravndalen 7	95 m ²	3.368,00	146.316	963.439
Ravndalen 8	95 m ²	3.640,00	170.000	1.119.390
Ravndalen 9	95 m ²	3.568,00	146.316	963.439
Ravndalen 10	95 m ²	3.565,00	170.000	1.119.390
Ravndalen 11	95 m ²	3.268,00	146.316	963.439
Ravndalen 12	95 m ²	3.715,00	170.000	1.119.390
Ravndalen 13	95 m ²	3.418,00	146.316	963.439
Ravndalen 14	95 m ²	3.615,00	170.000	1.119.390
Ravndalen 15	95 m ²	3.543,00	146.316	963.439
Ravndalen 16	95 m ²	4.065,00	170.000	1.119.390
Ravndalen 17	95 m ²	3.418,00	146.316	963.439
Ravndalen 18	95 m ²	3.665,00	170.000	1.119.390
Ravndalen 19	95 m ²	3.618,00	146.316	963.439
Ravndalen 20	95 m ²	3.540,00	170.000	1.119.390
Ravndalen 21	95 m ²	3.643,00	146.316	963.439
Ravndalen 23	95 m ²	3.768,00	146.316	963.439
Ravndalen 24	95 m ²	3.725,00	170.000	1.119.390
Ravndalen 25	95 m ²	3.543,00	146.316	963.439
Ravndalen 26	95 m ²	3.815,00	170.000	1.119.390
Ravndalen 27	95 m ²	3.883,00	146.316	963.439
Ravndalen 28	95 m ²	3.640,00	170.000	1.119.390
Ravndalen 29	95 m ²	3.498,00	146.316	963.439
Ravndalen 30	95 m ²	3.790,00	170.000	1.119.390
Ravndalen 31	95 m ²	3.418,00	146.316	963.439
Ravndalen 32	95 m ²	3.702,50	170.000	1.119.390
Ravndalen 33	95 m ²	3.603,00	146.316	963.439
Ravndalen 34	95 m ²	3.540,00	170.000	1.119.390
Ravndalen 35	95 m ²	3.518,00	146.316	963.439
Ravndalen 37	95 m ²	3.518,00	146.316	963.439
Ravndalen 39	95 m ²	3.793,00	146.316	963.439
Ravndalen 41	95 m ²	3.618,00	146.316	963.439
3.325 m²	126.359,50	5.500.004	36.215.594	

Regnskab 2020 - 2021 - AB Ravndalen I.pdf

Signers:

<i>Name</i>	<i>Role</i>	<i>Date</i>
Linda Esbech	Bestyrelsesmedlem	2021-09-16 15:08
Bente Sørensen	Administrator	2021-09-13 11:51
Martin Andreassen	Bestyrelsesformand	2021-09-13 12:55
Gurli Norup	Bestyrelsesmedlem	2021-09-13 12:49
Sanne Munk Jensen	Bestyrelsesmedlem	2021-09-14 20:04
Lisa Thordal Lavrsen	Bestyrelsesmedlem	2021-09-15 06:58
Henrik Hougaard	Revisor	2021-09-16 15:13



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

Regnskab 2020 - 2021 - AB Ravndalen I.pdf

Name
Linda Esbech

Date
2021-09-16

Identification

NEM ID Linda Esbech

Name
Bente Sørensen

Date
2021-09-13

Identification

NEM ID Bente Sørensen

Name
Martin Andreassen

Date
2021-09-13

Identification

NEM ID Martin Andreassen

Name
Gurli Norup

Date
2021-09-13

Identification

NEM ID Gurli Norup

Name
Sanne Munk Jensen

Date
2021-09-14

Identification

NEM ID Sanne Munk Jensen

Name
Lisa Thordal Lavrsen

Date
2021-09-15

Identification

NEM ID Lisa Thordal Lavrsen

Name
Henrik Hougaard

Date
2021-09-16

Identification

NEM ID Henrik Hougaard



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