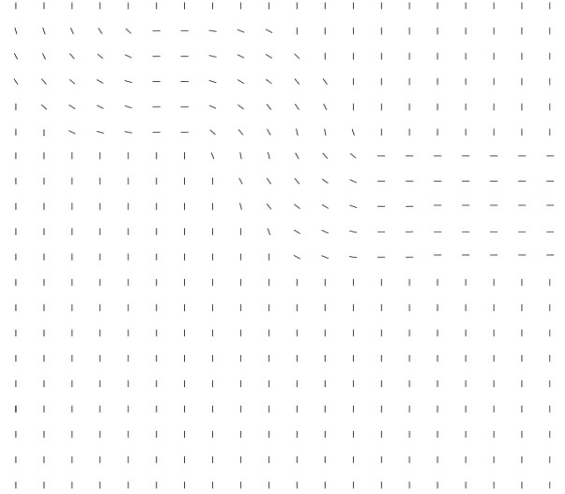




A/B Ravndalen I
Ravndalen 2 - 41
9310 Vodskov
CVR-nr. 30 02 14 01



Årsrapport 2022/2023

This document has esignatur Agreement-ID: 83a4b4tzNYX250849978

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

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Administratorerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 7

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 24

Foreningsoplysninger

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 6. september 2023

Bestyrelsen:

Martin Andreassen, formand

Eva Rosenkilde Jensen

Linda Esbech

Lisa Thordal Lavrsen

Gurli Norup

Administratorpåtegning

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den 6. september 2023

Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration

Bente Soerensen

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 2022 til 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, 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 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:

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 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 6. september 2023

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, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, 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 krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende evt. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år bortset fra, at indregningen af ejendommen er ændret fra dagsværdi til anskaffelsespris for at følge Erhvervstyrelsens opdaterede regnskabsvejledning for andelsboliger. Ændring heraf har påvirket resultatopgørelse med kr. 0, balancesummen med kr. -21.934.221 samt egenkapitalen med kr. 21.934.221. Sammenligningstallene er ikke ændret.

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

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

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

Indtægter fra 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. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld og negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat,

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris, og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved forsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse, større kursreguleringer mv.

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

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Bankgæld

Banklån indregnes ved låneoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18.

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

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 32.4 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til dagsværdi. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Resultatopgørelse for 2022/2023

		Realiseret 2022/2023	Budget 2022/2023 (ej revideret)
	Note	kr.	kr.
Indtægter			
Boligafgift/fællesudgifter	1	1.141.488	1.141.580
Fælleshusindtægter		5.200	3.500
Øvrige indtægter	2	9.100	8.400
Indtægter i alt		<u>1.155.788</u>	<u>1.153.480</u>
Omkostninger			
Ejendoms- og forbrugsudgifter	3	410.777	423.000
Renholdelse og udenomsarealer	4	2.469	53.000
Vedligeholdelse, løbende	5	450.253	199.400
Administrations- og foreningsomkostninger	6	103.060	113.700
Omkostninger i alt		<u>966.559</u>	<u>789.100</u>
Resultat før finansielle poster		189.229	364.380
Finansielle omkostninger	7	306.751	304.000
Finansielle poster netto		<u>306.751</u>	<u>304.000</u>
Årets resultat		<u>-117.522</u>	<u>60.380</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedl. Fond		0	101.000
Anvendt fra reserve, vedl. Fond		117.522	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		0	-40.620
Disponeret i alt		<u>-117.522</u>	<u>60.380</u>
Likviditetsresultat:			
Årets resultat		-117.522	60.380
Kurstab/låneomkostninger ved låneomlægning		0	0
Overført restandel af årets resultat		0	0
Likviditetsresultat i alt		<u>-117.522</u>	<u>60.380</u>

**Realiseret
2021/2022**

kr.

1.123.008
1.700
10.400

1.135.108

394.993
7.352
115.998
94.129

612.471

522.637

290.898

290.898

231.739

0
0
231.739

231.739

231.739
1.150
-1.150

231.739

Balance pr. 30. juni 2023

		2022/2023	2021/2022
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	8	27.815.779	49.750.000
Materielle anlægsaktiver		27.815.779	49.750.000
Anlægsaktiver		27.815.779	49.750.000
Andre tilgodehavender	9	10.636	5.550
Tilgodehavender		10.636	5.550
Likvide beholdninger	10	186.103	1.269
Omsætningsaktiver		196.739	6.819
Aktiver		28.012.518	49.756.819

Balance pr. 30. juni 2023

		2022/2023	2021/2022
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		5.500.000	5.500.000
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		0	21.934.221
Overført resultat m.v.		7.993.379	8.593.379
		13.493.379	36.027.600
Andre reserver			
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		600.000	0
Vedligeholdelsesfond		611.235	728.756
Andre reserver		1.211.235	728.756
		14.704.614	36.756.356
Egenkapital og reserver			
Prioritetsgæld	11	12.175.000	12.175.000
Langfristede gældsforpligtelser		12.175.000	12.175.000
Gæld til pengeinstitutter	12	0	759.269
Varmeregnskab	13	16.824	5.986
Vandregnskab	14	18.345	16.420
Forudbetalt boligafgift		1.085.702	291
Mellemregning administrator		0	11.500
Mellemregning, salg af andele		0	11.500
Øvrig gæld	15	12.034	20.497
Kortfristede gældsforpligtelser		1.132.904	825.463
		13.307.904	13.000.463
Gældsforpligtelser			
		28.012.518	49.756.819
Passiver			
		28.012.518	49.756.819
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. juni 2023

	2022/2023 kr.	2021/2022 kr.
Andelsindskud	<u>5.500.000</u>	<u>5.500.000</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 1. juli	21.934.221	21.934.221
Årets regulering	-21.934.221	0
	<u>0</u>	<u>21.934.221</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. juli	8.593.379	8.593.379
Rest af årets resultat	-600.000	0
	<u>7.993.379</u>	<u>8.593.379</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>13.493.379</u>	<u>36.027.600</u>
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		
Reserve primo	0	0
Årets bevægelse	600.000	0
	<u>600.000</u>	<u>0</u>
Vedligeholdelsesfond		
Reserve primo	728.756	497.017
Årets bevægelse	-117.522	231.739
	<u>611.235</u>	<u>728.756</u>
Andre reserver	<u>1.211.235</u>	<u>728.756</u>
Egenkapital i alt	<u>14.704.614</u>	<u>36.756.356</u>

Noter til resultatopgørelse for 2022/2023

	Realiseret 2022/2023	Budget 2022/2023 (ej revideret)	Realiseret 2021/2022
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	304.008	304.000	304.008
Fællesudgifter	837.480	837.580	819.000
	<u>1.141.488</u>	<u>1.141.580</u>	<u>1.123.008</u>
Note 2. Øvrige indtægter			
Ventelistegebyr	700	0	1.200
Ej deltagelse i fællesarbejde	8.400	8.400	9.200
	<u>9.100</u>	<u>8.400</u>	<u>10.400</u>
Note 3. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskat	248.855	260.000	249.064
Renovation	102.986	110.000	99.461
Forsikringer	45.863	43.000	40.887
Fællesbelysning	13.073	10.000	5.581
	<u>410.777</u>	<u>423.000</u>	<u>394.993</u>
Note 4. Renholdelse og udenomsarealer			
Container-leje	2.122	6.000	1.861
Snerydning og saltning	347	12.000	5.491
Diverse	0	35.000	0
	<u>2.469</u>	<u>53.000</u>	<u>7.352</u>
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Nyanskaffelser	219	10.000	0
Vvs	1.748	50.000	473
Elektriker	628	6.000	1.702
Murer	0	6.000	0
Tømrer	180.764	50.000	28.254
Maler	711	10.000	3.612
Kloak/faldstammer	12.454	12.000	14.564
Fællesarealer	10.608	25.000	53.008
Låse og nøgler	0	0	1.000
Maskiner m.v.	6.752	6.000	2.299
Benzin	274	2.000	854
Drift af fælleshus/fælleslokale	236.096	22.400	10.231
	<u>450.253</u>	<u>199.400</u>	<u>115.998</u>

Noter til resultatopgørelse for 2022/2023

	Realiseret 2022/2023	Budget 2022/2023 (ej revideret)	Realiseret 2021/2022
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision	6.288	6.500	6.475
Fordelingsregnskaber	24.939	24.000	23.528
Administrationshonorar	39.437	39.800	38.603
Betalingservicegebyr (MPS)	4.005	3.000	2.761
Kontorhold, gebyr, tlf.	10.171	12.000	9.437
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>84.840</u>	<u>85.300</u>	<u>80.804</u>
ABF-kontingent	7.770	8.000	7.560
Fællesarr./havedag/generalforsamling	6.436	12.000	3.874
Blomster, gaver	350	1.600	1.370
Kørsel	0	2.000	0
Bestyrelsesmøder	3.664	4.800	521
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>18.221</u>	<u>28.400</u>	<u>13.325</u>
	<u>103.060</u>	<u>113.700</u>	<u>94.129</u>
Note 7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	182.625	183.000	177.166
Prioritetsbidrag	97.400	97.000	97.403
Øvrige renteudgifter	26.726	24.000	15.179
Kurstab/låneomkostning ved låneomlægning	0	0	1.150
	<u>306.751</u>	<u>304.000</u>	<u>290.898</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2023

	2022/2023 kr.	2021/2022 kr.
Note 8. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 30. juni	<u>27.815.779</u>	<u>27.815.779</u>
Opskrivning/nedskrivning pr. 1. juli	21.934.221	21.934.221
Årets regulering	-21.934.221	0
Opskrivninger pr. 30. juni	<u>0</u>	<u>21.934.221</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	<u>27.815.779</u>	<u>49.750.000</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022	<u>44.500.000</u>	<u>44.500.000</u>
Note 9. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	836	5.550
Mellemregning, salg af andele	9.800	0
	<u>10.636</u>	<u>5.550</u>
Note 10. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank 9314-2455708624	179.141	0
Spar Nord Bank 9314-4586627770	6.961	1.269
	<u>186.103</u>	<u>1.269</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2023

Note 11. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2023	2022
DLR opr. 12.175.000	280.025	0	8.979.063	12.175.000	12.175.000
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				<u>12.175.000</u>	<u>12.175.000</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				-3.195.937	0
Prioritetsgæld i alt	280.025	0	8.979.063	8.979.063	12.175.000

2022/2023

kr.

2021/2022

kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)

Lang del af gæld (mere end 1 år)

Restgæld efter 5 år, afrundet

12.175.000

12.175.000

12.175.000

12.175.000

12.175.000

12.175.000

Informationer om indregnede lån:

DLR opr. 12.175.000

Obligationslån, rente 1,5 %, restløbetid 28,25 år, afdragsfrihed til 30.06.2028

Note 12. Gæld til pengeinstitutter

Spar Nord Bank 9314-2455708624

Kassekredit maksimum 2.000.000 kr, rente 5,65 %, udløb 15.01.2026

Note 13. Varmeregnskab

Opkrævet aconto varme, indeværende år

Varmeudgift

120.830

-104.006

16.824

118.950

-112.964

5.986

Note 14. Vandregnskab

Opkrævet aconto vand, indeværende år

Vandudgift

Afregning årets vandregnskab

80.265

-61.920

0

18.345

79.840

-63.530

110

16.420

Note 15. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger

Skyldig afr. tidl. års forbrugsregnsk.

8.044

3.990

12.034

16.508

3.990

20.497

Noter til balance pr. 30. juni 2023

Note 16. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter hovedstol på kr. 12.175.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi udgør kr. 27.815.779

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantbrev nominelt kr. 2.000.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 27.815.779. Kassekreditten udgør maks. Kr. 2.000.000

Ydelsesstøtte

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 13.418.412,57, jf. §160 i love om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten og kommunen er ligeledes oplyst i Nøgleoplysninger, Felt nr. G1

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt pro rata for kassekredit i pengeinstitut.

Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i note Nøgleoplysninger, FIt. nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.353.682, dog maksimal pr. skade kr. 588.421

Noter til balance pr. 30. juni 2023

Note 17. 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
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.23 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	27.815.779	8.366

Noter til balance pr. 30. juni 2023

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.23 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.211.235	364

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4

	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	95.124	x 12 /	3.325	343
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)		
		2020/2021 kr. pr. kvm.	2021/2022 kr. pr. kvm.	2022/2023 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	-1.006	70	-35

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.616	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.943	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	15.559	K1 + K2

Noter til balance pr. 30. juni 2023

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020/2021 kr. pr. kvm.	2021/2022 kr. pr. kvm.	2022/2023 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	804	35	135
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	804	35	135

	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)	52		

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020/2021 kr. pr. kvm.	2021/2022 kr. pr. kvm.	2022/2023 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	0	0	0

Noter til balancen for 2022 / 2023

Note 18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (handelsværdi), samt foreningens vedtægter.

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 besluttet 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 5,0 pct. inkl. inflation.

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		13.493.379
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom til valuarvurdering, fastholdt	49.750.000	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	<u>-27.815.779</u>	21.934.221
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	12.175.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-8.979.063</u>	<u>3.195.937</u>
Reguleret egenkapital		<u>38.623.537</u>
Reguleret egenkapital	<u>38.623.537</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	5.500.000	<u>7.0225</u>
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom til offentlig ejendomsvurdering, fastholdt	44.500.000	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	<u>27.815.779</u>	16.684.221

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	Handelsværdi
16	170.000	1.193.818
19	146.316	1.027.498
19	5.500.004	38.623.565

Bilag til note 18

Adresse	Areal	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Ravndalen 2	95 m ²	170.000	1.193.818
Ravndalen 4	95 m ²	170.000	1.193.818
Ravndalen 5	95 m ²	146.316	1.027.498
Ravndalen 6	95 m ²	170.000	1.193.818
Ravndalen 7	95 m ²	146.316	1.027.498
Ravndalen 8	95 m ²	170.000	1.193.818
Ravndalen 9	95 m ²	146.316	1.027.498
Ravndalen 10	95 m ²	170.000	1.193.818
Ravndalen 11	95 m ²	146.316	1.027.498
Ravndalen 12	95 m ²	170.000	1.193.818
Ravndalen 13	95 m ²	146.316	1.027.498
Ravndalen 14	95 m ²	170.000	1.193.818
Ravndalen 15	95 m ²	146.316	1.027.498
Ravndalen 16	95 m ²	170.000	1.193.818
Ravndalen 17	95 m ²	146.316	1.027.498
Ravndalen 18	95 m ²	170.000	1.193.818
Ravndalen 19	95 m ²	146.316	1.027.498
Ravndalen 20	95 m ²	170.000	1.193.818
Ravndalen 21	95 m ²	146.316	1.027.498
Ravndalen 23	95 m ²	146.316	1.027.498
Ravndalen 24	95 m ²	170.000	1.193.818
Ravndalen 25	95 m ²	146.316	1.027.498
Ravndalen 26	95 m ²	170.000	1.193.818
Ravndalen 27	95 m ²	146.316	1.027.498
Ravndalen 28	95 m ²	170.000	1.193.818
Ravndalen 29	95 m ²	146.316	1.027.498
Ravndalen 30	95 m ²	170.000	1.193.818
Ravndalen 31	95 m ²	146.316	1.027.498
Ravndalen 32	95 m ²	170.000	1.193.818
Ravndalen 33	95 m ²	146.316	1.027.498
Ravndalen 34	95 m ²	170.000	1.193.818
Ravndalen 35	95 m ²	146.316	1.027.498
Ravndalen 37	95 m ²	146.316	1.027.498
Ravndalen 39	95 m ²	146.316	1.027.498
Ravndalen 41	95 m ²	146.316	1.027.498
3.325 m²	5.500.004	38.623.565	

Linda Esbech

Navnet returneret af dansk MitID var:
Linda Esbech
Næstformand
På vegne af A/B Ravndalen I (20-088)
ID: 3b5210c6-feb0-4510-a974-14e197d7b0ac
Tidspunkt for underskrift: 26-09-2023 kl.: 10:27:06
Underskrevet med MitID



Bente Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bente Sørensen
Administrator
ID: ee35b541-d09d-4aa0-addb-27abcc9582a5
Tidspunkt for underskrift: 19-09-2023 kl.: 13:56:54
Underskrevet med MitID



Lisa Thordal Lavrsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lisa Thordal Lavrsen
Kasserer
På vegne af A/B Ravndalen I (20-088)
ID: a9bada47-77c9-405b-abc8-e1679c0476c6
Tidspunkt for underskrift: 20-09-2023 kl.: 10:13:15
Underskrevet med MitID



Eva Rosenkilde Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Eva Rosenkilde Jensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Ravndalen I (20-088)
ID: f9c94afd-b29f-4000-9f73-96f619d8760e
Tidspunkt for underskrift: 19-09-2023 kl.: 14:29:33
Underskrevet med MitID



Gurli Norup

Navnet returneret af dansk MitID var:
Gurli Norup
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Ravndalen I (20-088)
ID: 60fccd87-bf5a-4a2e-9f01-12bafb4dc9e1
Tidspunkt for underskrift: 20-09-2023 kl.: 11:30:14
Underskrevet med MitID



Martin Andreassen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Martin Andreassen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Ravndalen I (20-088)
ID: b85a0992-cdb1-4375-b815-a7c2605ef62c
Tidspunkt for underskrift: 19-09-2023 kl.: 22:39:47
Underskrevet med MitID



Henrik Hougaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Hougaard
Statsautoriseret revisor
ID: 19441e53-03a1-47ae-99ee-32259689507b
Tidspunkt for underskrift: 26-09-2023 kl.: 13:55:42
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.