

ÅRSRAPPORT

for perioden

01.01.20 - 31.12.20

for

A/B af 7. marts 1983 (Askebakken)

Foreningsoplysninger

A/B af 7. marts 1983 (Askebakken)

Cvr.nr. 30158105

Beliggende

Uldalsvej 2A-6K

9400 Nørresundby

Matr. Nr. 36A Lindholm By, Lindholm

Bestyrelse

Peter Thomsen

Ulla Dupont

Kirsten Widtfeldt Jensen

Birgitte Munk

Ole Storm

Administrator

ProDomus

Boulevarden 11, 1. sal

9000 Aalborg

Intern Revisor

Peter Thomsen

Jens Kristian Munch

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2020

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Årsrapport er opstillet i henhold til administrationsaftalen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Aalborg, den

Administrator:

ProDomus

Helle Tang, ejendomsadministrator

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for A/B af 7. marts 1983 (Askebakken).

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 – 31.12.20.

Der er 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.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den

Bestyrelsen:

Peter Thomsen

Ulla Dupont

Kirsten Widtfeldt Jensen

Birgitte Munk

Ole Storm

Intern revisors påtegning

Til medlemmerne i A/B af 7. marts 1983 (Askebakken).

Påtegning på årsregnskabet

Jeg har gennemgået årsregnskabet og bilagene for A/B af 7. marts 1983 (Askebakken) for regnskabsåret 01.01.20 – 31.12.20.

Jeg har ikke fundet noget at bemærke.

Ligeledes har jeg konstateret at saldo på kontoudtog pr. 31.12.20 stemmer med det, der står i regnskabet.

Nørresundby, den

Peter Thomsen

Jens Kristian Munch

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B af 7. marts 1983 (Askebakken) er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 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. 2 af 6. januar 2015, 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. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende evt. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i 2020 i forhold til tidligere år. Idet Erhvervs- og selskabsstyrelsens regnskabsmaske for andelsboligforeninger er taget i brug.

Resultatopgørelsen

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 og fællesbidrag m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Udgifter

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til/fra hensættelser.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver.

Foreningens ejendom indregnes og værdiansættes til offentlig ejendomsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital. Opskrivningen tilbageføres i det omfang ejendomsværdien falder.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

Egenkapital

Foreningens egenkapital indeholder oprindeligt andelsindskud samt akkumuleret resultat fra tidligere år.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

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. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 10

Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, stk. 5, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for perioden 01.01.20 – 31.12.20.

	Note	Realiseret 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Realiseret 2019 kr.
Indtægter				
Boligaft opkrævet		672.817	669.750	652.626
Indtægter i alt		<u>672.817</u>	<u>669.750</u>	<u>652.626</u>
Omkostninger				
Driftsudgifter	1	267.667	309.200	309.247
Vedligeholdelse	2	73.162	103.000	182.727
Administrationsomkostninger	3	40.985	23.250	31.577
Omkostninger i alt		<u>381.813</u>	<u>435.450</u>	<u>523.552</u>
Resultat af primær drift		<u>291.004</u>	<u>234.300</u>	<u>129.074</u>
Finansielle poster				
Finansielle omkostninger	4	122.737	47.000	12.813
Ekstraordinære poster				
Ekstraordinære indtægter		15.172		0
Ekstraordinære omkostninger		0		15.955
Årets resultat		<u>183.438</u>	<u>187.300</u>	<u>100.306</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Afdrag på prioritetslån		0	53.500	213.790
Overført restandel af årets resultat		183.438	133.800	-113.484
Disponeret i alt		<u>183.438</u>	<u>187.300</u>	<u>100.306</u>

Balance pr. 31.12.20

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Ejendommen			
Matr. Nr. 36A Lindholm By, Lindholm	5	20.100.000	20.100.000
Anlægsaktiver i alt		20.100.000	20.100.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Varmeregnskab		19.000	0
Diverse tilgodehavender		1.286	0
Tilgodehavender i alt		20.286	0
Likvide beholdninger			
Nordjyske Bank 7450-0001196476		288.508	0
Nordjyske Bank 7450-0001109487		1.035.110	0
Likvide beholdninger i alt		1.323.617	0
Omsætningsaktiver i alt		1.343.903	0
Aktiver i alt		21.443.903	20.100.000
Passiver			
Egenkapital			
Egenkapital	6	18.892.047	18.708.609
Egenkapital i alt		18.892.047	18.708.609
Gældsforpligtelser			
Nordjyske Bank 7450-0001196476		0	73.926
Skyldige omkostninger		8.856	0
Prioritetsgæld	7	2.543.000	1.317.465
Gældsforpligtelser i alt		2.551.856	1.391.391
Passiver i alt		21.443.903	20.100.000
Eventualforpligtelser			
Nøgletal	8		
Beregning af andelsværdi	9		
	10		

Noter til Resultatopgørelse 2020

	Realiseret 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Realiseret 2019 kr.
Note 1. Driftsudgifter			
Ejendomsskatter	111.226	120.000	110.527
Vand, kloak	34.488	55.000	54.369
Renovation	32.089	30.000	31.495
Ejendomsforsikring	27.072	27.000	26.327
Vicevært og driftsomk.	14.875	0	0
Snerydning	0	3.000	1.813
Vinduespolering	1.496	0	0
Fælles gårdanlæg	4.285	0	0
Internet fælleshus	2.136	1.200	1.891
El, vand, varme fælleshus	39.988	48.000	55.168
Diverse	12	25.000	27.659
	<u>267.667</u>	<u>309.200</u>	<u>309.247</u>
Note 2. Vedligeholdelse			
Maler	3.708		0
Snedker	2.978		0
VVS	1.852		0
Elektriker	3.601		0
Materialer	6.047		0
Drift af maskiner	1.235		0
Vedligeholdelse fælleshus	31.968	25.000	4.417
Drift af vaskeri	13.098	8.000	5.336
Belægning	8.675		0
Vedligeholdelse	0	70.000	172.975
	<u>73.162</u>	<u>103.000</u>	<u>182.727</u>
Note 3. Administrationsomkostninger			
Generalforsamlinger og møder	7.480	6.250	8.995
Kontingenter	5.070		0
Administrationshonorar	11.563		0
Repræsentation, gaver og blomster	300		0
Kontorartikler	65		0
Aviser, licens mv	14.126	17.000	17.399
Gebyrer	2.382		5.183
	<u>40.985</u>	<u>23.250</u>	<u>31.577</u>
Note 4. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, prioritetslån	41.152	46.500	12.813
Rentetilskrivning, bank	7.434	500	0
Låneomkostninger	74.152	0	0
	<u>122.737</u>	<u>47.000</u>	<u>12.813</u>

Noter til Balance pr. 31.12.20

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Note 5. Ejendommens værdi		
Offentlig ejendomsvurdering primo	20.100.000	20.100.000
Årets regulering	0	0
Regnskabsmæssig værdi	<u>20.100.000</u>	<u>20.100.000</u>
 Note 6. Egenkapital		
Egenkapital primo	18.708.609	18.608.303
Årets afdrag på prioritetslån	0	213.790
Årets resultat	183.438	-113.484
Egenkapital	<u>18.892.047</u>	<u>18.708.609</u>

Noter til Balance pr. 31.12.20

Note 7. Prioritetsgæld

	<u>Nominal</u>	<u>Kursværdi</u>
Realkredit DK opr. 3.000.000 Flexlån, Indfriet marts 2020	0	0
Realkredit DK opr. 2.543.000 Obligationslån, 1 %, udløb 2050 Afdragsfrit til 31.03.30 Prioritetsgæld i alt	2.543.000 <u>2.543.000</u>	2.543.000 <u>2.543.000</u>

Note 8. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebrev kr. 2.543.000 med sikkerhed til Realkredit Danmark.

Der er tinglyst ejerpantebrev kr. 7.000.000

Der er tinglyst afgiftspantebrev kr. 457.000

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ydelsesstøtte

Foreningen har modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 6.539.232, jf. oplysninger fra Statens Administration, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening

Noter til Balance pr. 31.12.20

Note 9. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B af 7. marts 1983 (Askebakken) 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. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	17	1.501
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		
B6	I alt	17	1.501

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?				Vedt. §4 boligtype
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1983
D2	Ejendommens opførelsesår	1984

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>		

	Sæt kryds	Anskaf- felses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig ejendoms- vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

Noter til Balance pr. 31.12.20

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.20	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	29.000.000	19.320

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.20	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,0

	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 andelsboligernes samlede areal på balancedagen (B1+B2)	kr. pr. m2
H1	Boligafgift	56.068	x 12 / 1.501 448
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 / 1.501 0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12 / 1.501 0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes samlede areal på balancedagen (B1+B2)		
		2018 kr. pr. m2	2019 kr. pr. m2	2020 kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	-47	-66	122

Noter til Balance pr. 31.12.20

		kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	12.586	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes samlede areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	805	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes samlede areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	13.391	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med andelsboligernes samlede areal på balancedagen (B1+B2)		
		2018 kr. pr. m2	2019 kr. pr. m2	2020 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	16	3	49
M2	Vedligeh. genopretning og renovering	112	70	0
M3	Vedligeholdelse i alt	128	73	49

	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)	87

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes samlede areal på balancedagen (B1+B2)		
		2018 kr. pr. m2	2019 kr. pr. m2	2020 kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	141	142	0

Noter til Balance pr. 31.12.20

Note 10. Beregning af andelsværdi

Ejendommen optaget efter seneste ansatte ejendomsværdi (vurdering) jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra

Foreningens egenkapital før korrektioner	18.892.047
--	------------

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Prioritetsgæld kursværdi	2.543.000	
Prioritetsgæld nominel værdi	2.543.000	0

Reguleret egenkapital	18.892.047
-----------------------	------------

Maksimal lovlig handelsværdi:

Hustype A	7,328018%	1.384.413
Hustype B	5,818039%	1.099.147
Hustype C	4,224730%	798.138

Forslag til korrigerede maksimale handelsværdier, månedlig stigning 0,2%:

	Hustype A	Hustype B	Hustype C
01.04.21	1.170.060	928.966	689.838
01.05.21	1.172.400	930.824	691.218
01.06.21	1.174.745	932.686	692.600
01.07.21	1.177.094	934.551	693.985
01.08.21	1.179.449	936.420	695.373
01.09.21	1.181.807	938.293	696.764
01.10.21	1.184.171	940.169	698.158
01.11.21	1.186.539	942.050	699.554
01.12.21	1.188.913	943.934	700.953
01.01.22	1.191.290	945.822	702.355
01.02.22	1.193.673	947.713	703.760
01.03.22	1.196.060	949.609	705.167
01.04.22	1.198.452	951.508	706.577

Det bemærkes at 6K skal tillægges forbedring på kr. 65.000

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Helle Tang

Administrator (prodomus)

På vegne af: ProDomus

Serienummer: CVR:16548928-RID:98101970

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-03-02 11:52:54Z

NEM ID 

Peter Wagner Thomsen

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-687953702338

IP: 178.155.xxx.xxx

2021-03-02 12:25:40Z

NEM ID 

Jens Kristian Munk

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-521179537257

IP: 93.164.xxx.xxx

2021-03-02 12:39:59Z

NEM ID 

Peter Wagner Thomsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-687953702338

IP: 178.155.xxx.xxx

2021-03-02 12:51:25Z

NEM ID 

Ulla Dupont

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-175455506827

IP: 109.57.xxx.xxx

2021-03-02 14:16:38Z

NEM ID 

Kirsten Windfeldt Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-959057445608

IP: 178.155.xxx.xxx

2021-03-02 14:32:33Z

NEM ID 

Ole Storm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-615238371336

IP: 178.155.xxx.xxx

2021-03-02 15:15:53Z

NEM ID 

Birgitte Sand Munk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-634609091126

IP: 2.107.xxx.xxx

2021-03-03 07:44:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: I7UZF-VYUZ1-D6810-LB7IH-NI3OH-LUV00

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**