

ÅRSRAPPORT

for perioden

01.01.21 - 31.12.21

for

A/B af 7. marts 1983 (Askebakken)

Foreningsoplysninger

A/B af 7. marts 1983 (Askebakken)

Cvr.nr. 32506666

Beliggende

Uldalsvej 2A-6K

9400 Nørresundby

Matr. Nr. 36A Lindholm By, Lindholm

Bestyrelse

Peter Thomsen

Tommy Helleskov

Kirsten Widtfeldt Jensen

Magnus Poulsen

Berit Storm

Administrator

ProDomus

Boulevarden 11, 1. sal

9000 Aalborg

Intern Revisor

Peter Thomsen

Jens Kristian Munch

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

Dirigent:

Peter Thomsen

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 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 – 31.12.21.

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

Tommy Helleskov

Kirsten Widtfeldt Jensen

Magnus Poulsen

Berit 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 01.01.21 – 31.12.21.

Jeg har ikke fundet noget at bemærke.

Ligeledes har jeg konstateret at saldo på kontoudtog pr. 31.12.21 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. 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. 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. 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 andelsboligforeningen og Andre Bofællesskaber.

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 01.01.21 – 31.12.21.

	Note	Realiseret 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Realiseret 2020 kr.
Indtægter				
Boligaft opkrævet		679.423	669.750	672.817
Indtægter i alt		<u>679.423</u>	<u>669.750</u>	<u>672.817</u>
Omkostninger				
Driftsudgifter	1	404.328	309.200	267.667
Vedligeholdelse	2	317.726	103.000	73.162
Administrationsomkostninger	3	60.869	23.250	40.985
Omkostninger i alt		<u>782.924</u>	<u>435.450</u>	<u>381.813</u>
Resultat af primær drift		<u>-103.501</u>	<u>234.300</u>	<u>291.004</u>
Finansielle poster				
Finansielle omkostninger	4	62.152	47.000	122.737
Ekstraordinære poster				
Ekstraordinære indtægter		0	0	15.172
Årets resultat		<u>-165.653</u>	<u>187.300</u>	<u>183.438</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Afdrag på prioritetslån		0	53.500	0
Overført restandel af årets resultat		<u>-165.653</u>	<u>133.800</u>	<u>183.438</u>
Disponeret i alt		<u>-165.653</u>	<u>187.300</u>	<u>183.438</u>

Balance pr. 31.12.21

	Note	2021 kr.	2020 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			
Mellemregning med andelshavere		19.123	0
Varmeregnskab		19.096	19.000
Diverse tilgodehavender		0	1.286
Tilgodehavender i alt		38.219	20.286
Likvide beholdninger			
Nordjyske Bank 7450-0001196476		484.982	288.508
Nordjyske Bank 7450-0001109487		654.585	1.035.110
Likvide beholdninger i alt		1.139.567	1.323.617
Omsætningsaktiver i alt		1.177.786	1.343.903
Aktiver i alt		21.277.786	21.443.903
Passiver			
Egenkapital			
Egenkapital	6	18.726.394	18.892.047
Egenkapital i alt		18.726.394	18.892.047
Gældsforpligtelser			
Skyldige omkostninger		8.392	8.856
Prioritetsgæld	7	2.543.000	2.543.000
Gældsforpligtelser i alt		2.551.392	2.551.856
Passiver i alt		21.277.786	21.443.903
Eventualforpligtelser			
Nøgletal	9		
Beregning af andelsværdi	10		

Noter til Resultatopgørelse 2021

	Realiseret 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Realiseret 2020 kr.
Note 1. Driftsudgifter			
Ejendomsskatter	110.993	120.000	111.226
Vand, kloak	65.733	55.000	34.488
Renovation	35.542	30.000	32.089
Ejendomsforsikring	19.570	27.000	27.072
Vicevært og driftsomk.	0	0	14.875
Snerydning	4.385	3.000	0
Vinduespolering	1.302	0	1.496
Fælles gårdanlæg	123.116	0	4.285
Internet fælleshus	2.616	1.200	2.136
El, vand, varme fælleshus	41.072	48.000	39.988
Diverse	0	25.000	12
	<u>404.328</u>	<u>309.200</u>	<u>267.667</u>
Note 2. Vedligeholdelse			
Maler	1.357	0	3.708
Snedker	155.884	0	2.978
VVS	129.063	0	1.852
Elektriker	6.013	0	3.601
Materialer	12.564	0	6.047
Drift af maskiner	1.761	0	1.235
Vedligeholdelse fælleshus	5.357	25.000	31.968
Drift af vaskeri	5.727	8.000	13.098
Belægning	0	0	8.675
Vedligeholdelse	0	70.000	0
	<u>317.726</u>	<u>103.000</u>	<u>73.162</u>
Note 3. Administrationsomkostninger			
Generalforsamlinger og møder	6.708	6.250	7.480
Kontingenter	5.172	0	5.070
Administrationshonorar	23.356	0	11.563
Varmeregnskabshonorar	3.100	0	0
Repræsentation, gaver og blomster	2.002	0	300
Kontorartikler	0	0	65
Aviser, licens mv	17.079	17.000	14.126
Gebyrer	3.453	0	2.382
	<u>60.869</u>	<u>23.250</u>	<u>40.985</u>
Note 4. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter, prioritetslån	50.860	46.500	41.152
Rentetilskrivning, bank	11.292	500	7.434
Låneomkostninger	0	0	74.152
	<u>62.152</u>	<u>47.000</u>	<u>122.737</u>

Noter til Balance pr. 31.12.21

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Note 5. Ejendommens værdi		
Offentlig ejendomsvurdering primo	20.100.000	20.100.000
Årets regulering	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>20.100.000</u>	<u>20.100.000</u>
 Note 6. Egenkapital		
Egenkapital primo	18.892.047	18.708.609
Årets resultat	<u>-165.653</u>	<u>183.438</u>
Egenkapital	<u>18.726.394</u>	<u>18.892.047</u>

Noter til Balance pr. 31.12.21

Note 7. Prioritetsgæld

	<u>Nominel</u>	<u>Kursværdi</u>
Realkredit DK opr. 2.543.000	2.543.000	2.396.778
Obligationslån, 1 %, udløb 2050		
Afdragsfrit til 31.03.30		
Prioritetsgæld i alt	<u>2.543.000</u>	<u>2.396.778</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. 31.12.21

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	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

		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	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

	Sæt kryds	Anskaf- felses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig ejendoms- vurdering
--	-----------	------------------------------	----------------------	-------------------------------------

Noter til Balance pr. 31.12.21

F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X
----	--	--	--	---

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.21	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	20.100.000	13.391	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.21	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	56.619	x 12 /	1.501	453
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)		
		2019 kr. pr. m2	2020 kr. pr. m2	2021 kr. pr. m2

Noter til Balance pr. 31.12.21

J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	-66	122	-110
---	---	-----	-----	------

		kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	12.573	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes samlede areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	915	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes samlede areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	13.488	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med andelsboligernes samlede areal på balancedagen (B1+B2)		
		2019 kr. pr. m2	2020 kr. pr. m2	2021 kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	3	49	24
M2	Vedligeh. genopretning og renovering	70	0	188
M3	Vedligeholdelse i alt	73	49	212

	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)		
		2019 kr. pr. m2	2020 kr. pr. m2	2021 kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	142	0	0

Noter til Balance pr. 31.12.21

Note 10. Beregning af andelsværdi

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

Foreningens egenkapital før korrektioner 18.726.394

Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:

Prioritetsgæld kursværdi	2.396.778	
Prioritetsgæld nominel værdi	<u>2.543.000</u>	<u>146.223</u>
Reguleret egenkapital		<u>18.872.616</u>

Maksimal lovlig handelsværdi:

Hustype A	7,328018%	1.382.989
Hustype B	5,818039%	1.098.016
Hustype C	4,224730%	797.317

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

	Hustype A	Hustype B	Hustype C
01.04.22	1.198.452	951.508	706.577
01.05.22	1.200.849	953.411	707.990
01.06.22	1.203.251	955.318	709.406
01.07.22	1.205.657	957.228	710.825
01.08.22	1.208.068	959.143	712.247
01.09.22	1.210.485	961.061	713.671
01.10.22	1.212.906	962.983	715.098
01.11.22	1.215.331	964.909	716.529
01.12.22	1.217.762	966.839	717.962
01.01.23	1.220.198	968.773	719.398
01.02.23	1.222.638	970.710	720.836
01.03.23	1.225.083	972.652	722.278
01.04.23	1.227.533	974.597	723.723

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)

Serienummer: CVR:16548928-RID:98101970

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-03-17 10:23:14 UTC

NEM ID 

Peter Wagner Thomsen

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-687953702338

IP: 62.107.xxx.xxx

2022-03-17 10:42:15 UTC

NEM ID 

Jens Kristian Munk

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-521179537257

IP: 212.237.xxx.xxx

2022-03-17 10:53:37 UTC

NEM ID 

Peter Wagner Thomsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-687953702338

IP: 62.107.xxx.xxx

2022-03-17 11:17:36 UTC

NEM ID 

Magnus Stokbro Poulsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-373508076760

IP: 5.33.xxx.xxx

2022-03-17 12:56:44 UTC

NEM ID 

Berit Storm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-287763954672

IP: 5.33.xxx.xxx

2022-03-17 14:28:15 UTC

NEM ID 

Kirsten Windfeldt Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-959057445608

IP: 62.107.xxx.xxx

2022-03-17 15:29:17 UTC

NEM ID 

Tommy Michael Helleskov Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-088279097738

IP: 62.107.xxx.xxx

2022-03-17 19:15:37 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JU1PD-AA581-Z1UT5-X064E-PUUSG-73W3V

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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