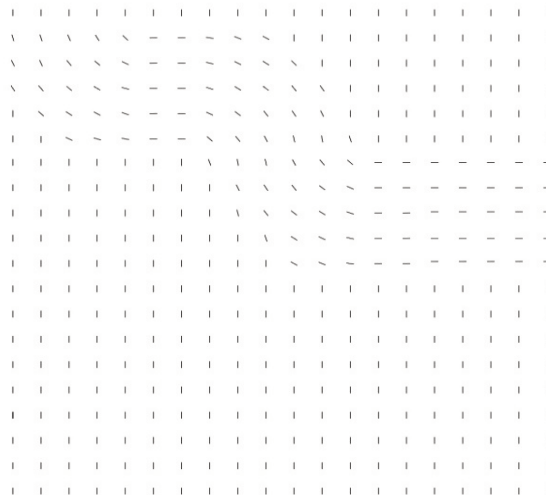


A/B Hadsundvej 28 & 28 A
Hadsundvej 28-28A
9000 Aalborg
CVR-nr. 30 09 38 95



Årsrapport 2022

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

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratørerklæring	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 Hadsundvej 28 & 28 A
Beliggende	Hadsundvej 28-28A 9000 Aalborg
CVR-nummer	30 09 38 95
Bestyrelse	Rune W. Christensen, formand Michelle Fisker Rune Klemmensen
Administrator	Spar Nord Bank A/S Spar Nord Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Daniel Hjorth Ranum
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Danalien 1, 1. sal 9000 Aalborg
Forsikringsselskab:	Codan Forsikring A/S
Pengeinstitut:	Spar Nord Bank A/S, Østeraa afdeling
Varmeingeniørfirma:	Palle Mørch A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for A/B Hadsundvej 28 & 28 A.

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. 31. december 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21. marts 2023

Bestyrelsen:

Rune W. Christensen, formand

Michelle Fisker

Rune Klemmensen

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 21. marts 2023

Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration

Daniel Hjorth Ranum

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Hadsundvej 28 & 28 A.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Hadsundvej 28 & 28 A for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022, 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. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

A/B Hadsundvej 28 & 28 A har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2022 valgt at medtage det godkendte resultatbudget for 2022. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aalborg, den 21. marts 2023

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 36 71 77 85

Jens Aaen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 14950

Sten V. Kristensen
Registreret revisor
MNE-nr. 16226

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Hadsundvej 28 & 28 A 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.

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 vaskeri, 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, vedligeholdelse og administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld og kreditter samt 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 korrigeret for ikke-likvide transaktioner. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 nominel 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 § 17, 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 generalforsamlingsbeslutning indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse for 2022

		Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	561.264	561.285	544.488
Lejeindtægter	2	750	0	1.800
Øvrige indtægter	3	4.800	0	16.142
Indtægter i alt		566.814	561.285	562.430
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	4	55.436	59.200	51.527
Vedligeholdelse, løbende	5	136.782	50.000	38.392
Administrations- og foreningsomkostninger	6	110.408	47.825	64.984
Omkostninger i alt		302.625	157.025	154.903
Resultat før finansielle poster		264.189	404.260	407.526
Finansielle omkostninger	7	172.840	168.500	172.791
Finansielle poster netto		172.840	168.500	172.791
Årets resultat		91.349	235.760	234.735
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		91.349	235.760	234.735
Disponeret i alt		91.349	235.760	234.735
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		91.349	235.760	234.735
Betalte prioritetsafdrag		-196.905	-197.000	-195.154
Likviditetsresultat i alt		-105.556	38.760	39.582

Balance pr. 31. december 2022

		2022	2021
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	8	11.800.000	11.800.000
Materielle anlægsaktiver		11.800.000	11.800.000
Anlægsaktiver		11.800.000	11.800.000
Andre tilgodehavender	9	0	3.675
Periodeafgrænsningsposter		14.454	0
Tilgodehavender		14.454	3.675
Likvide beholdninger	10	0	367.746
Omsætningsaktiver		14.454	371.421
Aktiver		11.814.454	12.171.421

Balance pr. 31. december 2022

		2022	2021
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		2.100.460	2.100.460
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		2.116.000	2.116.000
Overført resultat m.v.		-1.120.003	303.701
		3.096.457	4.520.161
Andre reserver			
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		1.515.053	0
Andre reserver		1.515.053	0
Egenkapital og reserver		4.611.510	4.520.161
Prioritetsgæld	11	6.664.806	6.865.229
Langfristede gældsforpligtelser		6.664.806	6.865.229
Prioritetsgæld	11	198.672	195.154
Gæld til pengeinstitutter	12	317.910	288.825
Varmeregnskab	13	4.052	9.582
Vandregnskab	14	10.549	13.670
Forudbetalt boligafgift		0	275.000
Øvrig gæld	15	6.955	3.800
Kortfristede gældsforpligtelser		538.137	786.030
Gældsforpligtelser		7.202.944	7.651.260
Passiver		11.814.454	12.171.421
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud	2.100.460	2.100.460
Reserve for opskrivning af ejendom	2.116.000	2.116.000
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	303.701	68.966
Afdrag lån	196.905	195.154
Overført til sikringsfond	-1.515.053	0
Rest af årets resultat	-105.556	39.582
	-1.120.003	303.701
Egenkapital før andre reserver	3.096.457	4.520.161
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		
Reserve primo	0	0
Årets bevægelse	1.515.053	0
	1.515.053	0
Andre reserver	1.515.053	0
Egenkapital i alt	4.611.510	4.520.161

Noter til resultatopgørelse for 2022

	Realiseret 2022 kr.	Budget 2022 (ej revideret) kr.	Realiseret 2021 kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	404.268	404.260	396.528
Fællesudgifter	156.996	157.025	147.960
	561.264	561.285	544.488
Note 2. Indtægter, andre			
Lejeindtægter, øvrige	750	0	1.800
	750	0	1.800
Note 3. Øvrige indtægter			
Indbetalt andelshavere facademaling	0	0	5.842
Bødeindtægter	4.800	0	10.300
	4.800	0	16.142
Note 4. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskat	16.304	16.300	16.460
Renovation	21.735	22.000	19.761
Forsikringer	12.871	12.900	9.083
Fællesbelysning	4.526	8.000	6.225
	55.436	59.200	51.527
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	50.000	0
Vvs	2.150	0	0
Elektriker	2.201	0	4.986
Tømrer	103.382	0	1.000
Maler	14.941	0	31.375
Kloak/faldstammer	7.313	0	1.032
Fællesarealer	3.185	0	0
Drift af vaskeri	3.609	0	0
	136.782	50.000	38.392

Noter til resultatopgørelse for 2022

	Realiseret 2022 kr.	Budget 2022 (ej revideret) kr.	Realiseret 2021 kr.
Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision	6.750	6.125	6.125
Fordelingsregnskaber	13.156	13.250	12.969
Administrationshonorar	22.660	22.700	22.000
Betalingservicegebyr (MPS)	1.441	1.000	880
Kontorhold, gebyrer	3.680	3.750	3.581
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>47.687</u>	<u>46.825</u>	<u>45.554</u>
 Rådgivende ingeniør	14.763	0	2.100
Vurderingshonorar	0	0	1.481
Bestyrelsesgodtgørelse	7.950	0	0
Generalforsamling, møder, arrangementer	4.449	1.000	0
Krav ifm. fugtskade st. th	0	0	15.848
Realiseret tab, boligafgift og fællesudgift	35.559	0	0
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>62.721</u>	<u>1.000</u>	<u>19.429</u>
	<u>110.408</u>	<u>47.825</u>	<u>64.984</u>
Note 7. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	65.825	63.000	67.577
Prioritetsbidrag	90.827	93.500	93.372
Øvrige renteudgifter	13.188	12.000	11.444
Kurstab/låneomkostning ved låneomlægning	3.000	0	398
	<u>172.840</u>	<u>168.500</u>	<u>172.791</u>

Noter til balance pr. 31. december 2022

	2022 kr.	2021 kr.
Note 8. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 31. december	<u>9.684.000</u>	<u>9.684.000</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>2.116.000</u>	<u>2.116.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>11.800.000</u>	<u>11.800.000</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020	<u>11.800.000</u>	<u>11.800.000</u>

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

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

Note 9. Andre tilgodehavender

Restancer, andelshavere	0	3.400
Mellemregning, salg af andele	<u>0</u>	<u>275</u>
	<u>0</u>	<u>3.675</u>

Note 10. Likvide beholdninger

Spar Nord Bank 9286-4570035024	0	367.746
	<u>0</u>	<u>367.746</u>

Noter til balance pr. 31. december 2022

Note 11. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2022	2021
RD opr. 825.000	21.440	0	772.209	825.000	825.000
RD opr. 6.625.000	135.212	196.905	4.418.003	6.038.478	6.235.383
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				<u>6.863.478</u>	<u>7.060.383</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				-1.673.266	-158.214
Prioritetsgæld i alt	156.652	196.905	5.190.212	5.190.212	6.902.170

	2022 kr.	2021 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	198.672	195.154
Lang del af gæld (mere end 1 år)	6.664.806	6.865.229
	<u>6.863.478</u>	<u>7.060.383</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	5.800.000	6.030.000

Informationer om indregnede lån:

RD opr. 825.000

Flexlån, rente 1,2988 %, restløbetid 23 år og 3 mådr., afdragsfrihed indtil 31.12.2025

RD opr. 6.625.000

Kontantlån, rente 0,8989 %, restløbetid 27 år

Note 12. Gæld til pengeinstitutter

Spar Nord Bank 9286-4570035024

Kassekredit med kreditmax 80.000 kr., rente 5,8 %, nedbringes med 20.000 kr. pr. 01.04.2024

Spar Nord Bank 9280-1940389867

Erhvervslån, opr. kr. 306.252,28. mdr. ydelse 3230, rente 5,8 %

Note 13. Varmeregnskab

Opkrævet aconto varme, indeværende år	29.150	33.200
Varmeudgift	-23.968	-23.618
Afregning årets varmeregnsskab	-1.130	0
	<u>4.052</u>	<u>9.582</u>

Note 14. Vandregnskab

Opkrævet aconto vand, indeværende år	37.660	0
Vandudgift	-27.111	2.018
Afregning årets vandregnskab	0	11.651
	<u>10.549</u>	<u>13.670</u>

Note 15. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	6.955	3.800
	<u>6.955</u>	<u>3.800</u>

Noter til balance pr. 31. december 2022

Note 16. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter hovedstol på 7.450 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi udgør 11.800 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantbrev nominelt 380 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 11.800 t.kr. Kassekreditten udgør maks. 80 t.kr.

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, Flt. nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter til balance pr. 31. december 2022

Note 17. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Hadsundvej 28 & 28 A 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	10	648
B6	I alt	10	648

	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	2007
D2	Ejendommens opførelsesår	1902

	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. 31.12.22 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	11.800.000	18.210

Noter til balance pr. 31. december 2022

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.22 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.515.053	2.338

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendoms- værdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13

	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	46.772 x 12 /	648 866
H2	Erhvervslejeindtægter	0 x 12 /	648 0
H3	Boliglejeindtægter	63 x 12 /	648 1

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020 kr. pr. kvm.	2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	-161	362	141

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	7.361	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.093	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	18.454	K1 + K2

Noter til balance pr. 31. december 2022

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020 kr. pr. kvm.	2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	496	59	211
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	496	59	211

	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)	39		

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020 kr. pr. kvm.	2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	300	301	304

Noter til balancen for 2022

Note 18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen forslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra c (offentlig ejendomsvurdering), samt foreningens vedtægter.

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

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		3.096.457
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	6.863.478	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-5.190.212</u>	<u>1.673.266</u>
Reguleret egenkapital		<u>4.769.724</u>
Reguleret egenkapital	<u>4.769.724</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	2.100.460	<u>2.2708</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	Offentlig vurdering
1	172.436	391.568
3	175.689	398.954
3	214.297	486.626
1	214.731	487.611
1	247.266	561.492
1	296.069	672.313
10	2.100.460	4.769.724

Bilag til note 18

Adresse	Areal	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Hadsundvej 28 B, kl.	76 m ²	247.266	561.492
Hadsundvej 28, st. tv.	67 m ²	214.731	487.611
Hadsundvej 28, st. th.	55 m ²	172.436	391.568
Hadsundvej 28, 1. tv.	67 m ²	214.297	486.626
Hadsundvej 28, 1. th.	55 m ²	175.689	398.954
Hadsundvej 28, 2. tv.	67 m ²	214.297	486.626
Hadsundvej 28, 2. th.	55 m ²	175.689	398.954
Hadsundvej 28, 3. tv.	67 m ²	214.297	486.626
Hadsundvej 28, 3. th.	55 m ²	175.689	398.954
Hadsundvej 28 A	84 m ²	296.069	672.313
	648 m²	2.100.460	4.769.724

Sten V. Kristensen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Sten Vedsted Kristensen

Administrator

ID: 69265043

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 07:10:07

Underskrevet med NemID

NEM ID

Jens Aaen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Jens Aaen

Administrator

ID: 92061667

Tidspunkt for underskrift: 23-03-2023 kl.: 12:10:19

Underskrevet med NemID

NEM ID

Rune W. Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rune Warming Christensen

Bestyrelsesformand

På vegne af A/B Hadsundvej 28 og 28 A (22-136)

ID: 3c8fcf73-af76-4cf8-b41c-d4a975f8f4c7

Tidspunkt for underskrift: 25-03-2023 kl.: 14:51:11

Underskrevet med MitID



Michelle Fisker

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michelle Fisker

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Hadsundvej 28 og 28 A (22-136)

ID: e08189ea-f2f6-4cdc-8b9d-d19459a06939

Tidspunkt for underskrift: 23-03-2023 kl.: 14:06:23

Underskrevet med MitID



Daniel Hjorth Ranum

Navnet returneret af dansk NemID var:

Daniel Hjorth Ranum

Administrator

ID: 69608273

Tidspunkt for underskrift: 23-03-2023 kl.: 12:04:39

Underskrevet med NemID

NEM ID

Rune Klemmensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rune Klemmensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Hadsundvej 28 og 28 A (22-136)

ID: fc85f3c9-b4f6-4eb6-ba7f-d66cac632b91

Tidspunkt for underskrift: 25-03-2023 kl.: 09:25:03

Underskrevet med MitID

