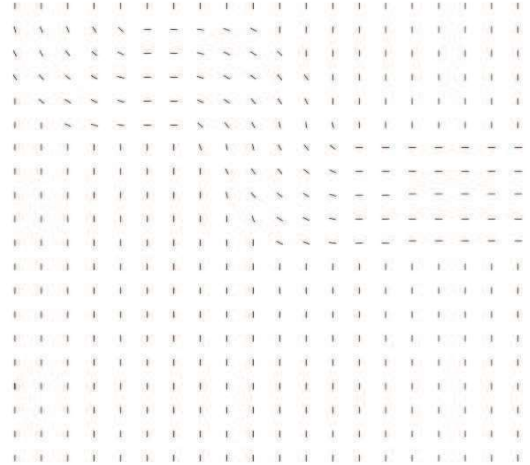




A/B Peder Barkes Gade 46
Peder Barkes Gade 46
9000 Aalborg
CVR-nr. 30 01 50 96



Årsrapport 2023

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

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 23

Foreningsoplysninger

Navn	A/B Peder Barkes Gade 46
Beliggende	Peder Barkes Gade 46 9000 Aalborg 800 m Aalborg Bygrunde
CVR-nummer	30 01 50 96
Bestyrelse	Sophia Lübeck Dwight, formand Nickey Gundersen Magnus Slifsgaard Mikkelsen
Administrator	Spar Nord Bank A/S Spar Nord Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Christina Pedersen
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Forsikringselskab:	Købstædernes Forsikring
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 2023 - 31. december 2023 for A/B Peder Barkes Gade 46.

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 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26. januar 2024

Bestyrelsen:

Sophia Lübeck Dwight, formand

Nickey Gundersen

Magnus Slifsgaard Mikkelsen

Administratorpåtegning

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den 26. januar 2024

Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration

Christina Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Peder Barkes Gade 46.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Peder Barkes Gade 46 for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 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. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 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 revisorers 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af 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 26. januar 2024

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Henrik Hougaard
Statsautoriseret revisor
MNE-NR. 16553

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Peder Barkes Gade 46 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 sidste år bortset fra, at indregningen af ejendommen er ændret fra dagsværdi til anskaffelsespris for at følge Erhvervsstyrelsens opdaterede regnskabsvejledning for andelsboliger. Ændring heraf har påvirket resultatopgørelse med kr. 0, balancesummen med kr. -3.022.191 samt egenkapitalen med kr. -3.022.191. Sammenligningstallene er ikke ændret.

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 internet og vaskeri 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.

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af kreditter.

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 med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. 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 forsæt 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

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

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"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). Endvidere indeholder posten kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb der er overført til andre reserver, herunder reserverede 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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

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 17.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2023

		Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	314.832	308.100	293.672
Vaskeriindtægter		4.400	4.200	4.700
Øvrige indtægter	2	4.950	0	1.800
Indtægter i alt		324.182	312.300	300.172
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	3	80.212	89.900	88.326
Antenneafgift		6.720	0	3.344
Renholdelse og udenomsarealer	4	2.893	3.100	2.539
Vedligeholdelse, løbende	5	2.576	37.000	62.626
Administrations- og foreningsomkostninger	6	46.802	46.300	43.872
Omkostninger i alt		139.202	176.300	200.707
Resultat før finansielle poster		184.980	136.000	99.465
Finansielle indtægter	7	154	0	0
Finansielle omkostninger	8	64.911	66.500	68.401
Finansielle poster netto		64.757	66.500	68.401
Årets resultat		120.222	69.500	31.064
Forslag til resultatdisponering:				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		120.222	69.500	31.064
Disponeret i alt		120.222	69.500	31.064
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		120.222	69.500	31.064
Betalte prioritetsafdrag		-69.451	-69.500	-68.106
Likviditetsresultat i alt		50.771	0	-37.042

Balance pr. 31. december 2023

		2023	2022
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	9	<u>3.577.809</u>	<u>6.600.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.577.809</u>	<u>6.600.000</u>
Anlægsaktiver		<u>3.577.809</u>	<u>6.600.000</u>
Andre tilgodehavender	10	<u>0</u>	<u>3.351</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>3.351</u>
Likvide beholdninger	11	<u>80.351</u>	<u>28.174</u>
Omsætningsaktiver		<u>80.351</u>	<u>31.525</u>
Aktiver		<u>3.658.159</u>	<u>6.631.525</u>

Balance pr. 31. december 2023

		2023	2022
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		750.000	750.000
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		0	3.022.191
Overført resultat m.v.		394.154	141.331
		<u>1.144.154</u>	<u>3.913.522</u>
Andre reserver			
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		226.939	359.539
Andre reserver		<u>226.939</u>	<u>359.539</u>
Egenkapital og reserver			
		<u>1.371.093</u>	<u>4.273.061</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	12	2.201.116	2.271.938
Langfristede gældsforpligtelser		<u>2.201.116</u>	<u>2.271.938</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	12	70.823	69.451
Varmeregnskab	13	6.497	7.893
Øvrig gæld	14	8.631	9.182
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>85.951</u>	<u>86.526</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.287.067</u>	<u>2.358.464</u>
Passiver		<u>3.658.159</u>	<u>6.631.525</u>
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	15		
Nøgleoplysninger	16		
Beregning af andelsværdi	17		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud pr. 1. januar	750.000	750.000
Andelsindskud	750.000	750.000
Reserve for opskrivning af ejendom		
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 1. januar	3.022.191	3.022.191
Årets regulering	-3.022.191	0
	0	3.022.191
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	141.331	469.806
Afdrag lån	69.451	68.106
Anvendt fra sikringsfond	132.600	0
Overført til sikringsfond	0	-359.539
Rest af årets resultat	50.771	-37.042
	394.154	141.331
Egenkapital før andre reserver	1.144.154	3.913.522
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		
Reserve primo	359.539	0
Årets bevægelse	-132.600	359.539
	226.939	359.539
Andre reserver	226.939	359.539
Egenkapital i alt	1.371.093	4.273.061

Noter til resultatopgørelse for 2023

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	133.488	133.500	134.520
Internet	6.720	0	3.344
Fællesudgifter	174.624	174.600	155.808
	314.832	308.100	293.672
Note 2. Øvrige indtægter			
Fællesarbejde	1.200	0	1.800
Handelsgebyr	3.750	0	0
	4.950	0	1.800
Note 3. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskat	18.975	19.000	18.950
Renovation	23.505	25.000	23.844
Forsikringer	9.859	9.900	8.940
Vand/kloak	18.256	20.000	20.060
Fællesbelysning	9.616	16.000	16.532
	80.212	89.900	88.326
Note 4. Renholdelse og udenomsarealer			
Grundejerforening/ejerlaug	2.700	2.100	2.038
Pasning af grønne arealer	0	500	355
Diverse	193	500	146
	2.893	3.100	2.539
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	37.000	0
Selvrisiko	0	0	10.402
Vvs	1.201	0	49.886
Tømrer	0	0	125
Maler	0	0	600
Låse og nøgler	1.375	0	915
Maskiner m.v.	0	0	698
	2.576	37.000	62.626

Noter til resultatopgørelse for 2023

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision	7.500	7.300	7.100
Fordelingsregnskaber	8.131	7.900	7.763
Administrationshonorar	23.463	23.500	22.780
Betalingservicegebyr (MPS)	2.396	2.400	1.055
Kontorhold, gebyrer	4.450	3.700	3.675
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>45.940</u>	<u>44.800</u>	<u>42.372</u>
Bestyrelsesgodtgørelse	0	1.500	1.500
Generalforsamling, møder, arrangementer	862	0	0
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>862</u>	<u>1.500</u>	<u>1.500</u>
	<u>46.802</u>	<u>46.300</u>	<u>43.872</u>
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	154	0	0
	<u>154</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	45.388	45.400	46.733
Prioritetsbidrag	18.524	18.600	19.072
Øvrige renteudgifter	1.000	2.500	2.596
	<u>64.911</u>	<u>66.500</u>	<u>68.401</u>

Noter til balance pr. 31. december 2023

	2023 kr.	2022 kr.
Note 9. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 31. december	<u>3.577.809</u>	<u>3.577.809</u>
Opskrivning/nedskrivning pr. 1. januar	3.022.191	3.022.191
Årets regulering	<u>-3.022.191</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>0</u>	<u>3.022.191</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>3.577.809</u>	<u>6.600.000</u>
Seneste offentlige vurdering	<u>6.600.000</u>	<u>6.600.000</u>
Note 10. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	<u>0</u>	<u>3.351</u>
	<u>0</u>	<u>3.351</u>
Note 11. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank 9280-1965775982	<u>80.351</u>	<u>28.174</u>
	<u>80.351</u>	<u>28.174</u>

Noter til balance pr. 31. december 2023

Note 12. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2023	2022
DLR opr. 2.600.000	63.911	69.451	2.033.081	2.271.938	2.341.389
Pantebrevsrestgæld				<u>2.271.938</u>	<u>2.341.389</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				-238.857	-371.405
Prioritetsgæld i alt	63.911	69.451	2.033.081	2.033.081	1.969.984

	2023 kr.	2022 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	70.823	69.451
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>2.201.116</u>	<u>2.271.938</u>
	2.271.938	2.341.389
Restgæld efter 5 år, afrundet	1.903.561	1.980.146

Informationer om indregnede lån:

DLR opr. 2.600.000

Kontantlån, nominel rente 2,00 %, kontantrente 1,9602 %, restløbetid 25,25 år, med afdrag.

Spar Nord Bank 9280-1965775982

Kassekredit maksimum træk kr. 200.000, debetrente 6,95 %, kreditrente 0,25 %, næste forfald 01.02.2024.

Note 13. Varmeregnskab

Opkrævet aconto varme, indeværende år	24.675	23.275
Varmeudgift	<u>-18.178</u>	<u>-15.382</u>
	6.497	7.893

Note 14. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	<u>8.631</u>	<u>9.182</u>
	8.631	9.182

Supplerende oplysninger

Der er i ejendommen tinglyst realkreditpantebrev i forbindelse med byfornyelse stort kr. 154.800 til Realkredit Danmark, 50-årigt indekslån-byfornyelse.

Der ydes afdragsbidrag til hele indekslån dvs. den fulde ydelse betales af stat og kommune.

Noter til balance pr. 31. december 2023

Note 15. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter hovedstol på kr. 2.600.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi udgør kr. 3.577.809.

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.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.217.422.

Noter til balance pr. 31. december 2023

Note 16. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Peder Barkes Gade 46 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	8	398
B6	I alt	8	398

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Oprindeligt indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1992
D2	Ejendommens opførelsesår	1880

	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. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut.		

	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. 31.12.23 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	6.600.000	16.583

Noter til balance pr. 31. december 2023

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.23 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	226.939	570

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	3

	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	26.236	x 12 /	398	791
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 /	398	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12 /	398	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	263	78	302

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.068	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	5.545	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	16.613	K1 + K2

Noter til balance pr. 31. december 2023

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	29	157	6
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	29	157	6

	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)	36

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	168	171	175

Noter til balancen for 2023

Note 17. 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		1.144.154
<i>Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom til offentlig ejendomsvurdering, fastholdt	6.600.000	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	<u>3.577.809</u>	3.022.191
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	2.271.938	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-2.033.081</u>	<u>238.857</u>
Reguleret egenkapital		<u>4.405.202</u>
Reguleret egenkapital	<u>4.405.202</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>750.000</u>	<u>5.8736</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	Offentlig vurdering
7	95.000	557.992
1	85.000	499.256
<u>8</u>	<u>750.000</u>	<u>4.405.202</u>

I henhold til lovens § 5, stk. 7 er der ikke medtaget restgæld for lån opr. kr. 154.800.

§ 5, stk. 7 lyder som følgende:

Den del af indeksslån eller særskilt realkreditlån, hvortil der ydes enten afdragsbidrag, ydelsesstøtte eller ydelsesbidrag, der svarer til den samlede ydelse, i medfør af lov om sanering, lov om byfornyelse eller lov om byfornyelse eller boligforbedring, indgår ikke i opgørelsen af foreningens formue efter stk. 2-6.

Bilag til note 17

Adresse	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Peder Barkes Gade 46, st. th.	95.000	557.992
Peder Barkes Gade 46, st. tv.	95.000	557.992
Peder Barkes Gade 46, 1. th.	95.000	557.992
Peder Barkes Gade 46, 1. tv.	95.000	557.992
Peder Barkes Gade 46, 2. th.	95.000	557.992
Peder Barkes Gade 46, 2. tv.	95.000	557.992
Peder Barkes Gade 46, 3. th.	95.000	557.992
Peder Barkes Gade 46, 3. tv.	85.000	499.256
	750.000	4.405.202

Christina Almind Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christina Almind Pedersen
Administrator
ID: 437387cb-99c7-4d6c-a12d-3ed106b376b4
Tidspunkt for underskrift: 29-01-2024 kl.: 09:14:25
Underskrevet med MitID



Magnus Slifsgaard Mikkelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Magnus Slifsgaard Mikkelsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Peder Barks Gade 46 (20-154)
ID: 03d0b0b4-3bec-4a2a-8eff-c377c9bd6d7c
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2024 kl.: 21:22:03
Underskrevet med MitID



Nickey Gundersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nickey Gundersen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Peder Barks Gade 46 (20-154)
ID: f1187c0f-eeef-45c7-b0d6-45fd3f6850c7
Tidspunkt for underskrift: 04-02-2024 kl.: 06:55:53
Underskrevet med MitID



Sophia Lübeck Dwight

Navnet returneret af dansk MitID var:
Sophia Lübeck Dwight
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Peder Barks Gade 46 (20-154)
ID: fd1302a4-740d-4e16-b211-d62300b276b4
Tidspunkt for underskrift: 29-01-2024 kl.: 15:16:48
Underskrevet med MitID



Henrik Hougaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Hougaard
Revisor
ID: 19441e53-03a1-47ae-99ee-32259689507b
Tidspunkt for underskrift: 05-02-2024 kl.: 09:11:08
Underskrevet med MitID

