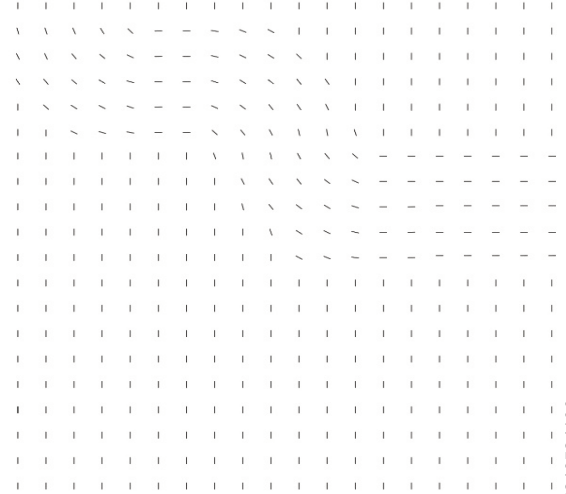




A/B Roden
Roden 26-94
9260 Gistrup
CVR-nr. 30 01 52 74



Årsrapport 2022

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

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 23

Foreningsoplysninger

Navn	A/B Roden
Beliggende	Roden 26-94 9260 Gistrup
CVR-nummer	30 01 52 74
Bestyrelse	Elmer Hansen, formand Jens Jørgen Møller Nielsen Jens Erik Sørensen Jes Zinck Jesper Kondrup Christensen
Administrator	Spar Nord Bank A/S Spar Nord Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Irene Tilm
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Danalien 1, 1. sal 9000 Aalborg
Forsikringselskab:	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 Roden.

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.

Gistrup, den 2. marts 2023

Bestyrelsen:

Elmer Hansen, formand

Jens Jørgen Møller Nielsen

Jens Erik Sørensen

Jes Zinck

Jesper Kondrup Christensen

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 2. marts 2023

Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration

Irene Tilm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Roden.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Roden 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 Roden 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 2. 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 Roden 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 leje af fælleshuset 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.

Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og negative renter af bankindestående.

Forslag til resultatdisponering

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

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab evt. amortisering af kurstab og låneomkostninger) og 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 dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktivernes afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

Varmpumpe fælleshus 10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel 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). 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.

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.

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 14.

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

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 32 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

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

Resultatopgørelse for 2022

		Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligaftgift/fællesudgifter	1	1.735.186	1.731.600	1.701.626
Fælleshusindtægter		<u>11.500</u>	<u>9.000</u>	<u>7.110</u>
Indtægter i alt		<u>1.746.686</u>	<u>1.740.600</u>	<u>1.708.736</u>
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	2	373.850	366.400	357.184
Vedligeholdelse, løbende	3	117.183	94.800	2.131.935
Administrations- og foreningsomkostning	4	95.852	92.500	91.418
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	7	1.080	0	1.080
Omkostninger i alt		<u>587.964</u>	<u>553.700</u>	<u>2.581.616</u>
Resultat før finansielle poster		1.158.722	1.186.900	-872.880
Finansielle omkostninger	5	<u>447.638</u>	<u>483.500</u>	<u>517.233</u>
Finansielle poster netto		<u>447.638</u>	<u>483.500</u>	<u>517.233</u>
Årets resultat		<u>711.084</u>	<u>703.400</u>	<u>-1.390.113</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til henlæggelse		92.400	92.400	92.400
Omfangsdræn fra henlæggelse		0	0	1.991.750
Faldsikring fra henlæggelse		0	0	42.125
Tagrendetrolden fra henlæggelse		18.318	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		<u>637.002</u>	<u>611.000</u>	<u>551.362</u>
Disponeret i alt		<u>711.084</u>	<u>703.400</u>	<u>-1.390.113</u>
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		711.084	703.400	-1.390.113
Kurstab/låneomkostninger ved låneomlægning		0	0	58.546
Betalte prioritetsafdrag		-610.249	-611.000	-590.354
Afskrivning driftsmidler, inventar mv.		<u>1.080</u>	<u>0</u>	<u>1.080</u>
Likviditetsresultat i alt		<u>101.915</u>	<u>92.400</u>	<u>-1.920.842</u>

Balance pr. 31. december 2022

		2022	2021
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	6	70.900.000	70.900.000
Inventar, driftsmateriel m.v.	7	<u>6.477</u>	<u>7.557</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>70.906.477</u>	<u>70.907.556</u>
Anlægsaktiver		<u>70.906.477</u>	<u>70.907.556</u>
Restancer, andelshavere		<u>4.234</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>4.234</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	8	<u>948.868</u>	<u>882.718</u>
Omsætningsaktiver		<u>953.101</u>	<u>882.718</u>
Aktiver		<u>71.859.578</u>	<u>71.790.274</u>

Balance pr. 31. december 2022

		2022	2021
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		9.880.000	9.880.000
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		20.785.471	20.785.471
Overført resultat m.v.		-8.635.391	-5.159.186
		22.030.080	25.506.285
Andre reserver			
Henlæggelser til rep. af lofter		32.230	32.230
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		6.000.000	1.886.793
Vedligeholdelsesfond		784.970	710.887
Andre reserver		6.817.200	2.629.910
		28.847.280	28.136.195
Egenkapital og reserver			
Prioritetsgæld	9	42.371.089	42.986.326
Langfristede gældsforpligtelser		42.371.089	42.986.326
Prioritetsgæld	9	615.236	610.248
Vandregnskab	10	18.774	17.731
Forudbetalt boligafgift		0	4.631
Mellemregning, salg af andele		0	15.100
Øvrig gæld	11	7.200	20.044
Kortfristede gældsforpligtelser		641.210	667.753
		43.012.299	43.654.079
Gældsforpligtelser		43.012.299	43.654.079
Passiver		71.859.578	71.790.274
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	12		
Nøgleoplysninger	13		
Beregning af andelsværdi	14		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud	<u>9.880.000</u>	<u>9.880.000</u>
Reserve for opskrivning af ejendom	<u>20.785.471</u>	<u>20.785.471</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	-5.159.186	-3.823.756
Afdrag lån	610.249	590.354
Afskrivning inventar mv.	-1.080	-1.080
Overført til sikringsfond, henlæg til kursregulering	-4.113.207	-1.886.793
Rest af årets resultat	27.832	-37.912
	<u>-8.635.391</u>	<u>-5.159.186</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>22.030.080</u>	<u>25.506.285</u>
Henlæggelser til rep. af loffer		
Reserve primo	32.230	32.230
	<u>32.230</u>	<u>32.230</u>
Beløbet fremkommer således:		
Nr. 44 Lene Nielsen	16.115	
Nr. 48 Birthe Højmark	16.115	
	<u>32.230</u>	
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		
Reserve primo	1.886.793	0
Årets bevægelse	4.113.207	1.886.793
	<u>6.000.000</u>	<u>1.886.793</u>
Vedligeholdelsesfond		
Reserve primo	710.887	2.652.363
Årets bevægelse	74.083	-1.941.475
	<u>784.970</u>	<u>710.887</u>
Andre reserver	<u>6.817.200</u>	<u>2.629.910</u>
Egenkapital i alt	<u>28.847.280</u>	<u>28.136.195</u>

Noter til resultatopgørelse for 2022

	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	1.086.876	1.087.000	1.086.876
Fællesudgifter	648.310	644.600	614.750
	1.735.186	1.731.600	1.701.626
Note 2. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskat	197.978	198.000	190.251
Renovation	103.284	95.200	95.791
Forsikringer	59.573	60.000	58.368
Fællesbelysning	13.015	13.200	12.774
	373.850	366.400	357.184
Note 3. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	85.000	0
Selvrisiko	5.688	0	1.065
Vvs	5.238	0	18.616
Elektriker	3.394	0	0
Murer	5.840	0	0
Tømrer	27.355	0	51.955
Maler	817	0	6.250
Omfangsdræn	0	0	1.991.750
Kloak/faldstammer	593	0	9.824
Fællesarealer	46.963	0	36.380
Låse og nøgler	0	0	919
Drift af fælleshus/fælleslokale	14.955	9.800	10.176
Snerydning og saltning	5.000	0	5.000
Diverse/småanskaffelser	1.339	0	0
	117.183	94.800	2.131.935
Note 4. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision	7.450	7.200	7.525
Fordelingsregnskaber	9.831	9.800	9.629
Administrationshonorar	53.760	53.800	52.511
Øvrige administrationshonorarer	0	0	1.125
Betalingservicegebyr (MPS)	3.193	2.800	2.690
Kontorhold, gebyrer	6.926	6.000	5.714
<i>Administrationsomkostninger</i>	81.160	79.600	79.194
Kontingenter	7.770	7.700	7.560
Generalforsamling, møder, arrangementer	6.582	3.200	3.323
Blomster, gaver	340	2.000	1.340
<i>Foreningsomkostninger</i>	14.692	12.900	12.224
	95.852	92.500	91.418
Note 5. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	164.858	164.000	164.808
Prioritetsbidrag	273.577	312.000	274.237
Øvrige renteudgifter	9.203	7.500	19.642
Kurstab/låneomkostning ved låneomlægning	0	0	58.546
	447.638	483.500	517.233

Noter til balance pr. 31. december 2022

	2022 kr.	2021 kr.
Note 6. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 31. december	<u>50.114.529</u>	<u>50.114.529</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>20.785.471</u>	<u>20.785.471</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>70.900.000</u>	<u>70.900.000</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020	<u>37.500.000</u>	<u>37.500.000</u>
<p>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.</p> <p>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.</p>		
Note 7. Inventar og driftsmateriel mv.		
Kostpris pr. 1. januar	10.795	10.795
Kostpris pr. 31. december	<u>10.795</u>	<u>10.795</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	-3.239	-2.159
Årets afskrivning	-1.080	-1.080
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>-4.318</u>	<u>-3.239</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>6.477</u>	<u>7.557</u>
Note 8. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank 9226-4563567460	948.868	882.718
	<u>948.868</u>	<u>882.718</u>

Noter til balance pr. 31. december 2022

Note 9. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	<u>Kursværdi</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nykredit, opr. 6.057.000, 1,00% kontant	95.917	175.773	4.199.530	5.577.577	5.753.350
Nykredit, opr. 2.057.000, 0,50% kontant	28.769	61.142	1.381.470	1.950.159	2.011.301
Nykredit, opr. 12.270.000, 0,50% kontant	152.991	373.333	8.040.899	11.248.589	11.621.922
Nykredit, opr. 24.210.000, F10, kontant	160.758	0	18.990.807	24.210.000	24.210.000
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				<u>42.986.325</u>	<u>43.596.574</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				-10.373.619	-1.886.793
Prioritetsgæld i alt	438.435	610.249	32.612.706	32.612.706	41.709.781

	2022 kr.	2021 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	615.236	610.248
Lang del af gæld (mere end 1 år)	42.371.089	42.986.326
	<u>42.986.325</u>	<u>43.596.574</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	39.859.400	40.495.000

Informationer om indregnede lån:

Nykredit, opr. 6.057.000, 1,00% kontant
 Kontantlån, rente 1,0556%, restløbetid 27 1/4 år, med afdrag
 Nykredit, opr. 2.057.000, 0,50% kontant
 Kontantlån, rente 0,8160%, restløbetid 28 1/4 år, med afdrag
 Nykredit, opr. 12.270.000, 0,50% kontant
 Kontantlån, rente 0,7016%, restløbetid 27 1/4 år, med afdrag
 Nykredit, opr. 24.210.000, F10, kontant
 Tilpasningslån, rente 0,0298%, restløbetid 27 år, afdragsfrit indtil 11-03-2030

Noter til balance pr. 31. december 2022

	2022 kr.	2021 kr.
Note 10. Vandregnskab		
Opkrævet aconto vand, indeværende år	43.700	44.200
Vandudgift	-24.926	-32.681
Afregning årets vandregnskab	0	6.211
	<u>18.774</u>	<u>17.731</u>
Note 11. Øvrig gæld		
Skyldige omkostninger	<u>7.200</u>	<u>20.044</u>
	<u>7.200</u>	<u>20.044</u>

Note 12. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter hovedstol på kr. 44.594.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi udgør kr. 70.900.000

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Noter til balance pr. 31. december 2022

Note 13. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Roden anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		Antal	BBR Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	35	3.688
B6	I alt	35	3.688

	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	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	2002

	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	

Noter til balance pr. 31. december 2022

	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.	70.900.000	19.225

	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	6.817.200	1.848

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	10

	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	144.599	x 12 /	3.688	470
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 /	3.688	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12 /	3.688	0

	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	126	-377	193

Noter til balance pr. 31. december 2022

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	8.786	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.404	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	20.191	K1 + K2

	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	71	27	32
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	551	0
M3	Vedligeholdelse i alt	71	578	32

	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	110	160	165

Noter til balancen for 2022

Note 14. Beregning af andelsværdi

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

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

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 17. december 2019 af valuar Mads Jespersen og Steen Royberg, valuarfirmaet Nordicals erhvervsmæglerne. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 70.900.000 kr. baseret på en diskonteringsfaktor på 4,50 pct. inkl. inflation.

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		Kr. 22.030.080
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	42.986.325	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-32.612.706</u>	10.373.619
Reguleret egenkapital		<u>32.403.698</u>
Reguleret egenkapital	<u>32.403.698</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	9.880.000	<u>3,2797</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	Handelsværdi
3	210.000	688.743
10	240.000	787.134
6	270.000	885.526
4	295.000	967.519
6	310.000	1.016.715
6	365.000	1.197.100
<u>35</u>	<u>9.880.000</u>	<u>32.403.698</u>

Bilag til note 14

Adresse	Areal	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Roden 26	120 m ²	310.000	1.016.715
Roden 28	116 m ²	310.000	1.016.715
Roden 30	136 m ²	365.000	1.197.100
Roden 32	140 m ²	365.000	1.197.100
Roden 34	120 m ²	310.000	1.016.715
Roden 36	116 m ²	310.000	1.016.715
Roden 38	136 m ²	365.000	1.197.100
Roden 40	140 m ²	365.000	1.197.100
Roden 42	88 m ²	240.000	787.134
Roden 44	88 m ²	240.000	787.134
Roden 46	88 m ²	240.000	787.134
Roden 48	88 m ²	240.000	787.134
Roden 50	88 m ²	240.000	787.134
Roden 52	88 m ²	240.000	787.134
Roden 54	100 m ²	270.000	885.526
Roden 56	78 m ²	210.000	688.743
Roden 58	88 m ²	240.000	787.134
Roden 60	88 m ²	240.000	787.134
Roden 62	102 m ²	270.000	885.526
Roden 64	78 m ²	210.000	688.743
Roden 66	78 m ²	210.000	688.743
Roden 68	100 m ²	270.000	885.526
Roden 70	100 m ²	270.000	885.526
Roden 72	88 m ²	240.000	787.134
Roden 74	88 m ²	240.000	787.134
Roden 76	109 m ²	295.000	967.519
Roden 78	109 m ²	295.000	967.519
Roden 80	100 m ²	270.000	885.526
Roden 82	100 m ²	270.000	885.526
Roden 84	109 m ²	295.000	967.519
Roden 86	109 m ²	295.000	967.519
Roden 88	120 m ²	310.000	1.016.715
Roden 90	116 m ²	310.000	1.016.715
Roden 92	136 m ²	365.000	1.197.100
Roden 94	140 m ²	365.000	1.197.100
	3.688 m²	9.880.000	32.403.698

Elmer Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Poul Elmer Hansen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Roden (22-038)
ID: c8b527ba-6fc6-4a67-b2f8-70d32976354e
Tidspunkt for underskrift: 02-03-2023 kl.: 15:30:24
Underskrevet med MitID



Jesper Kondrup Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jesper Kondrup Christensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Roden (22-038)
ID: 6b448db9-0f89-4fad-bec2-f18d9b8bed36
Tidspunkt for underskrift: 02-03-2023 kl.: 17:37:15
Underskrevet med MitID



Irene Tilm

Navnet returneret af dansk NemID var:
Irene Tilm Nielsen
Administrator
ID: 1233585845791
Tidspunkt for underskrift: 02-03-2023 kl.: 13:03:40
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jens Jørgen Møller Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Jørgen Møller Nielsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Roden (22-038)
ID: c4455236-a78f-41cc-bf37-4e8c37fa71e5
Tidspunkt for underskrift: 02-03-2023 kl.: 17:26:39
Underskrevet med MitID



Jes Zinck

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jes Zinck
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Roden (22-038)
ID: e1dcb35e-fd6b-43d1-a72a-6e580e368bbb
Tidspunkt for underskrift: 02-03-2023 kl.: 16:26:11
Underskrevet med MitID



Jens Erik Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Erik Sørensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Roden (22-038)
ID: f214e8dd-4d5e-42c0-8448-6617c8c0b336
Tidspunkt for underskrift: 02-03-2023 kl.: 16:28:53
Underskrevet med MitID



Jens Aaen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Jens Aaen
Statsautoriseret revisor
ID: 92061667
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2023 kl.: 07:50:09
Underskrevet med NemID

NEM ID

Sten V. Kristensen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Sten Vedsted Kristensen
Registreret revisor
ID: 69265043
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2023 kl.: 08:23:59
Underskrevet med NemID

NEM ID