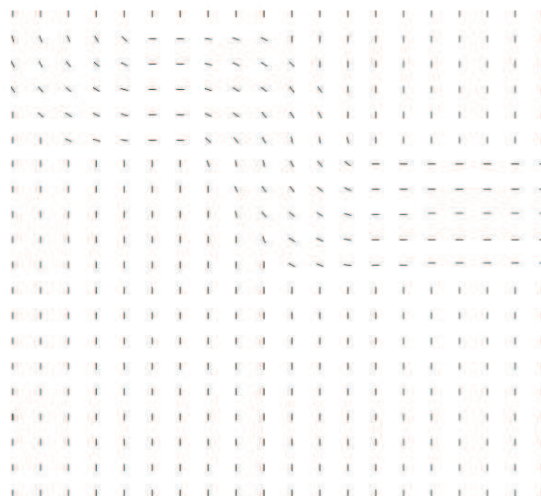


A/B Dikevej
Dikevej 1-28
9210 Aalborg SØ
CVR-nr. 29 08 94 77



Årsrapport 2023

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 - 23

Foreningsoplysninger

Navn	A/B Dikevej
Beliggende	Dikevej 1-28 9210 Aalborg SØ Mare.nr.: 3RC
CVR-nummer	29 08 94 77
Bestyrelse	Marianne Lassen, formand Dorte Kristensen Helle Jessen Jens Christian Morten Laursen Karin Rygaard Wibe
Administrator	Spar Nord Bank A/S Spar Nord Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Jannie Hedeman
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Forsikringsselskab:	Tryg Forsikring A/S
Pengeinstitut:	Spar Nord Bank A/S, Østeraa afdeling

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for A/B Dikevej.

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 SØ, den 25. marts 2024

Bestyrelsen:

Marianne Lassen, formand

Dorte Kristensen

Helle Jessen

Jens Christian Morten Laursen

Karin Rygaard Wibe

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 25. marts 2024

Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration

Jannie Hedeman

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Dikevej.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Dikevej 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 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

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.

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 25. marts 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 29 44 27 89

Henrik Hougaard
Statsautoriseret revisor
MNE-NR. 16553

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Dikevej 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.

Andre indtægter 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 m.v.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld og 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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

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 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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 17.

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 generalforsamlingsbeslutning 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 2023

		Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	488.916	488.900	488.917
Øvrige indtægter	2	3.439	0	8.800
Indtægter i alt		492.355	488.900	497.717
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	3	326.063	363.000	362.769
Renholdelse og udenomsarealer	4	33.874	41.100	37.435
Vedligeholdelse, løbende	5	214.118	175.000	119.291
Administrations- og foreningsomkostninger	6	119.627	74.550	42.898
Omkostninger i alt		693.682	653.650	562.393
Resultat før finansielle poster		-201.327	-164.750	-64.676
Finansielle indtægter	7	47	0	0
Finansielle omkostninger	8	15.947	14.000	16.035
Finansielle poster netto		15.900	14.000	16.035
Årets resultat		-217.227	-178.750	-80.711
Forslag til resultatdisponering:				
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse		217.227	178.750	80.711
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		0	0	0
Disponeret i alt		-217.227	-178.750	-80.711
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		-217.227	-178.750	-80.711
Likviditetsresultat i alt		-217.227	-178.750	-80.711

Balance pr. 31. december 2023

		2023	2022
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	9	17.138.409	17.138.409
Materielle anlægsaktiver		17.138.409	17.138.409
Anlægsaktiver		17.138.409	17.138.409
Varmeregnskab	10	40.055	16.096
Andre tilgodehavender	11	8.934	13.054
Periodeafgrænsningsposter		16.053	0
Tilgodehavender		65.042	29.150
Likvide beholdninger	12	67.621	400.498
Omsætningsaktiver		132.663	429.648
Aktiver		17.271.072	17.568.057

Balance pr. 31. december 2023

		2023	2022
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		2.704.000	2.704.000
Overført resultat m.v.		10.454.081	10.454.081
		13.158.081	13.158.081
Andre reserver			
Henlæggelse		62.062	279.289
Andre reserver		62.062	279.289
		13.220.143	13.437.370
Egenkapital og reserver			
Prioritetsgæld	13	4.000.000	4.000.000
Langfristede gældsforpligtelser		4.000.000	4.000.000
Gæld til pengeinstitutter		0	650
Forudbetalt boligafgift		0	2.314
Mellemregning, salg af andele		0	127.723
Øvrig gæld	14	50.929	0
Kortfristede gældsforpligtelser		50.929	130.687
Gældsforpligtelser		4.050.929	4.130.687
Passiver		17.271.072	17.568.057
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	15		
Nøgleoplysninger	16		
Beregning af andelsværdi	17		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud	<u>2.704.000</u>	<u>2.704.000</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	<u>10.454.081</u>	<u>10.454.081</u>
	<u>10.454.081</u>	<u>10.454.081</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>13.158.081</u>	<u>13.158.081</u>
Henlæggelse		
Reserve primo	279.289	360.000
Årets bevægelse	<u>-217.227</u>	<u>-80.711</u>
	<u>62.062</u>	<u>279.289</u>
Andre reserver	<u>62.062</u>	<u>279.289</u>
Egenkapital i alt	<u>13.220.143</u>	<u>13.437.370</u>

Noter til resultatopgørelse for 2023

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Fællesudgifter	488.916	488.900	488.917
	488.916	488.900	488.917
Note 2. Øvrige indtægter			
Bonus fra Tryghedsgruppen	1.939	0	0
Manglende deltagelse arbejdsdag	1.500	0	0
Diverse indtægter	0	0	8.800
	3.439	0	8.800
Note 3. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskat	256.009	260.000	255.914
Renovation	19.345	65.000	65.802
Forsikringer	48.540	34.000	38.660
Varmeforbrug bi-ure	0	0	-1.303
Fællesbelysning	2.170	4.000	3.696
	326.063	363.000	362.769
Note 4. Renholdelse og udenomsarealer			
Snerydning og saltning	20.432	20.000	17.301
Grundejerforening/ejerlaug	1.100	1.100	1.100
Pasning af grønne arealer	12.000	20.000	19.034
Diverse	342	0	0
	33.874	41.100	37.435
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	90.000	0
Diverse	0	0	6.584
Selvrisiko	10.496	0	0
Vvs	173.489	85.000	0
Murer	448	0	0
Tømrer	12.254	0	0
Rottespærer og brønde	0	0	85.207
Energimærkning	0	0	27.500
Kloak/faldstammer	17.278	0	0
Maskiner m.v.	153	0	0
	214.118	175.000	119.291

Noter til resultatopgørelse for 2023

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision	6.000	6.000	10.000
Kurser	0	2.000	0
Administrationshonorar	25.000	25.000	10.000
Betalingservicegebyr (MPS)	3.855	0	0
Kontorhold, gebyrer	8.690	10.850	5.994
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>43.544</u>	<u>43.850</u>	<u>25.994</u>
Rådgivende ingeniør	47.123	0	0
Bestyrelsesgodtgørelse	10.000	11.000	5.000
Kontingenter	5.104	4.600	4.884
Generalforsamling, møder, arrangementer	7.856	8.500	6.155
Blomster, gaver	0	600	865
Diverse omk.	6.000	6.000	0
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>76.083</u>	<u>30.700</u>	<u>16.904</u>
	<u>119.627</u>	<u>74.550</u>	<u>42.898</u>
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	47	0	0
	<u>47</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	-5.134	14.000	13.446
Prioritetsbidrag	20.000	0	0
Øvrige renteudgifter	1.081	0	2.589
	<u>15.947</u>	<u>14.000</u>	<u>16.035</u>

Noter til balance pr. 31. december 2023

	2023 kr.	2022 kr.
Note 9. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 31. december	<u>17.138.409</u>	<u>17.138.409</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>17.138.409</u>	<u>17.138.409</u>
Seneste offentlige vurdering	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
 Note 10. Varmeregnskab		
Varmeregnskab	0	16.096
Opkrævet aconto varme, indeværende år	-37.650	0
Varmedgift	50.866	0
Afregning årets varmeregnskab	<u>26.839</u>	<u>0</u>
	<u>40.055</u>	<u>16.096</u>
 Note 11. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	6.100	13.054
Mellemregning A/B Ræveskoven	<u>2.834</u>	<u>0</u>
	<u>8.934</u>	<u>13.054</u>
 Note 12. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank - 9280 1940501888	67.621	0
Danske Bank - 3243 3704062354	<u>0</u>	<u>400.498</u>
	<u>67.621</u>	<u>400.498</u>

Noter til balance pr. 31. december 2023

Note 13. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2023	2022
RD opr. 4.000.000	14.866	0	3.874.658	4.000.000	4.000.000
Pantebrevsrestgæld				4.000.000	4.000.000
Kursregulering af prioritetsgæld				-125.342	-263.201
Prioritetsgæld i alt	14.866	0	3.874.658	3.874.658	3.736.799

	2023 kr.	2022 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	0	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)	4.000.000	4.000.000
	4.000.000	4.000.000
Restgæld efter 5 år, afrundet	4.000.000	4.000.000

Informationer om indregnede lån:

RD opr. 4.000.000

Flexlife, inkonvert., rente -0,1283 pct. pa., restløbetid 26 år, afdragsfrit indtil 31.12.2049

Note 14. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	50.929	0
	50.929	0

Note 15. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter hovedstol på tkr. 4.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi udgør tkr. 17.138.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der tinglyst ejerpantbrev nominelt tkr. 1.500 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 17.138.

Ydelsessøtte

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 8.343.344, jf. §160 i love om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten og kommunen er ligeledes oplyst i Nøgleoplysninger, Felt nr. G1

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne personligt og pro rata efter deres andel i formuen for kassekredit i pengeinstitut.

Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i note Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

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 Dikevej 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	22	2.079
B6	I alt	22	2.079

	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	1984
D2	Ejendommens opførelsesår	1983

	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 efter deres andel i formuen 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.	29.400.000	14.141

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	62.062	30

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

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)	kr. pr. kvm.
H1	Boligafgift	40.743 x 12 /	2.079 235
H2	Erhvervslejeindtægter	0 x 12 /	2.079 0
H3	Boliglejeindtægter	0 x 12 /	2.079 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	21	-39	-104

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	12.287	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.885	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	14.172	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	0	57	103
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	0	57	103

	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)	76		

	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	0	0	0

Noter til balancen for 2023

Note 17. 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 besluttet på en generalforsamling.

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		13.158.081
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom til valuarvurdering, fastholdt	29.400.000	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	<u>17.138.409</u>	12.261.591
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.000.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-3.874.658</u>	125.342
Reguleret egenkapital		<u>25.545.014</u>
Reguleret egenkapital	<u>25.545.014</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>2.704.000</u>	<u>9.4471</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	Handels-værdi
13	118.000	1.114.760
9	130.000	1.228.126
<u>22</u>	<u>2.704.000</u>	<u>25.545.014</u>

Bilag til note 17

Adresse	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Dikevej 1	118.000	1.114.760
Dikevej 2	118.000	1.114.760
Dikevej 3	118.000	1.114.760
Dikevej 4	118.000	1.114.760
Dikevej 5	118.000	1.114.760
Dikevej 6	118.000	1.114.760
Dikevej 7	118.000	1.114.760
Dikevej 8	130.000	1.228.126
Dikevej 9	118.000	1.114.760
Dikevej 10	130.000	1.228.126
Dikevej 11	118.000	1.114.760
Dikevej 13	118.000	1.114.760
Dikevej 15	118.000	1.114.760
Dikevej 16	130.000	1.228.126
Dikevej 17	118.000	1.114.760
Dikevej 18	130.000	1.228.126
Dikevej 19	118.000	1.114.760
Dikevej 20	130.000	1.228.126
Dikevej 22	130.000	1.228.126
Dikevej 24	130.000	1.228.126
Dikevej 26	130.000	1.228.126
Dikevej 28	130.000	1.228.126
	2.704.000	25.545.014

Jens Christian Morten Laursen

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Dikevej (22-313)
ID: 0574eed7-93a6-4a2c-afbc-23006cd43318
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 11:06:35
Underskrevet med MitID



Karin Wibe

Navnet returneret af dansk MitID var:
Karin Rygaard Wibe
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Dikevej (22-313)
ID: 17ad1084-4dd9-4fc4-b76a-7e50ff634de1
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 19:00:48
Underskrevet med MitID



Jannie Hedeman

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jannie Marie Vindstrup Hedeman
Administrator
ID: 1ea880ae-cfc3-441e-b917-82ab569f3555
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 10:54:36
Underskrevet med MitID



Marianne Lassen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Marianne Lassen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Dikevej (22-313)
ID: 865a879b-db52-4ff7-8f69-6c1e13eac8da
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 13:47:57
Underskrevet med MitID



Helle Vivian Jessen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Helle Vivian Jessen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Dikevej (22-313)
ID: 66e9ee65-a5a9-4d68-bd54-3e2881192f9a
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 13:27:25
Underskrevet med MitID



Dorte Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Dorte Johanne Kristensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Dikevej (22-313)
ID: 823be867-6107-4437-ba00-24c968be07d0
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 13:54:09
Underskrevet med MitID



Henrik Hougaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Hougaard
Revisor
ID: 19441e53-03a1-47ae-99ee-32259689507b
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 19:31:18
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.