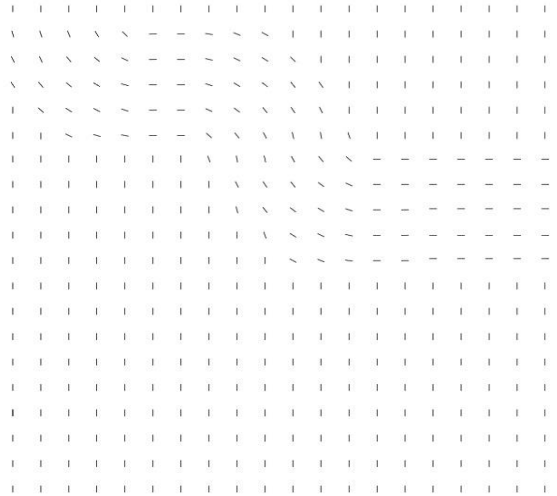


A/B Dikevej
Dikevej 1-28
9210 Aalborg SØ
CVR-nr. 29 08 94 77



Årsrapport 2024

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 - 24

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 Søren Engbo Mikkelsen 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:	Howden Forsikringsmægler Ejendomme A/S
Pengeinstitut:	Spar Nord Bank A/S, Østeraa afdeling

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SØ, den 14. marts 2025

Bestyrelsen:

Marianne Lassen, formand

Dorte Kristensen

Søren Engbo Mikkelsen

Jens Christian Morten Laursen

Karin Rygaard Wibe

Administratorpåtegning

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den 14. marts 2025

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 2024 til 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 14. marts 2025

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

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 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 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 reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse, større kursreguleringer mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalpost "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Anvendt regnskabspraksis

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 § 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.

Resultatopgørelse for 2024

		Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	610.204	610.100	488.916
Øvrige indtægter	2	2.000	0	3.439
Indtægter i alt		612.204	610.100	492.355
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	3	344.046	345.500	326.063
Renholdelse og udenomsarealer	4	31.821	56.100	33.874
Vedligeholdelse, løbende	5	15.688	50.000	214.118
Administrations- og foreningsomkostninger	6	77.392	66.700	119.627
Omkostninger i alt		468.948	518.300	693.682
Resultat før finansielle poster		143.256	91.800	-201.327
Finansielle indtægter	7	232	0	47
Finansielle omkostninger	8	16.619	16.600	15.947
Finansielle poster netto		16.387	16.600	15.900
Årets resultat		126.869	75.200	-217.227
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve vedligeholdelse		50.000	50.000	0
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse		0	0	217.227
Overført til reserve, ejendomsskat		25.200	25.200	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		51.669	0	0
Disponeret i alt		126.869	75.200	-217.227
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		126.869	75.200	-217.227
Likviditetsresultat i alt		126.869	75.200	-217.227

Balance pr. 31. december 2024

		2024	2023
	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	41.823	40.055
Andre tilgodehavender	11	2.421	8.934
Periodeafgrænsningsposter		48.989	16.053
Tilgodehavender		93.233	65.042
Likvide beholdninger	12	126.833	67.621
Omsætningsaktiver		220.066	132.663
Aktiver		17.358.475	17.271.072

Balance pr. 31. december 2024

		2024	2023
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		2.704.000	2.704.000
Overført resultat m.v.		10.505.750	10.454.081
		13.209.750	13.158.081
Andre reserver			
Henlæggelse		137.262	62.062
Andre reserver		137.262	62.062
Egenkapital og reserver		13.347.012	13.220.143
Prioritetsgæld	13	4.000.000	4.000.000
Langfristede gældsforpligtelser		4.000.000	4.000.000
Øvrig gæld	14	11.464	50.929
Kortfristede gældsforpligtelser		11.464	50.929
Gældsforpligtelser		4.011.464	4.050.929
Passiver		17.358.475	17.271.072
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	15		
Nøgleoplysninger	16		
Beregning af andelsværdi	17		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud	<u>2.704.000</u>	<u>2.704.000</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	10.454.081	10.454.081
Rest af årets resultat	<u>51.669</u>	<u>0</u>
	<u>10.505.750</u>	<u>10.454.081</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>13.209.750</u>	<u>13.158.081</u>
Henlæggelse		
Reserve primo	62.062	279.289
Årets bevægelse	<u>75.200</u>	<u>-217.227</u>
	<u>137.262</u>	<u>62.062</u>
Andre reserver	<u>137.262</u>	<u>62.062</u>
Egenkapital i alt	<u>13.347.012</u>	<u>13.220.143</u>

Noter til resultatopgørelse for 2024

	Realiseret 2024 kr.	Budget 2024 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023 kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Fællesudgifter	610.204	610.100	488.916
	610.204	610.100	488.916
Note 2. Øvrige indtægter			
Bonus fra Tryghedsgruppen	0	0	1.939
Manglende deltagelse arbejdsdag	2.000	0	1.500
	2.000	0	3.439
Note 3. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskat	234.712	234.800	256.009
Renovation	54.486	54.200	19.345
Forsikringer	51.567	53.000	48.540
Fællesbelysning	3.281	3.500	2.170
	344.046	345.500	326.063
Note 4. Renholdelse og udenomsarealer			
Snerydning og saltning	17.263	35.000	20.432
Grundejerforening/ejerlaug	1.100	1.100	1.100
Pasning af grønne arealer	13.000	20.000	12.000
Diverse	458	0	342
	31.821	56.100	33.874
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	50.000	0
Selvrisiko	0	0	10.496
Vvs	0	0	173.489
Elektriker	1.607	0	0
Murer	0	0	448
Tømrer	4.771	0	12.254
Kloak/faldstammer	0	0	17.278
Fællesarealer	8.938	0	0
Låse og nøgler	170	0	0
Maskiner m.v.	202	0	153
	15.688	50.000	214.118

Noter til resultatopgørelse for 2024

	Realiseret 2024 kr.	Budget 2024 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023 kr.
Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision	10.700	6.400	6.000
Fordelingsregnskaber	3.700	0	0
Kurser	0	2.000	0
Administrationshonorar	26.001	26.000	25.000
Betalingservicegebyr (MPS)	3.873	4.000	3.855
Kontorhold, gebyrer	7.763	9.000	8.690
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>52.037</u>	<u>47.400</u>	<u>43.544</u>
 Rådgivende ingeniør	0	0	47.123
Bestyrelsesgodtgørelse	5.000	5.000	10.000
Kontingenter	5.324	5.200	5.104
Generalforsamling, møder, arrangementer	11.437	8.500	7.856
Blomster, gaver	594	600	0
Tab varme	3.000	0	0
Diverse omk.	0	0	6.000
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>25.355</u>	<u>19.300</u>	<u>76.083</u>
	<u>77.392</u>	<u>66.700</u>	<u>119.627</u>
 Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	232	0	47
	<u>232</u>	<u>0</u>	<u>47</u>
 Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	-3.400	-3.400	-5.134
Prioritetsbidrag	20.000	20.000	20.000
Øvrige renteudgifter	19	0	1.081
	<u>16.619</u>	<u>16.600</u>	<u>15.947</u>

Noter til balance pr. 31. december 2024

	2024 kr.	2023 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		
Opkrævet aconto varme, indeværende år	-48.900	-37.650
Varmeudgift	65.627	50.866
Afregning årets varmeregskab	<u>25.096</u>	<u>26.839</u>
	<u>41.823</u>	<u>40.055</u>
Note 11. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	0	6.100
Mellemregning A/B Ræveskoven	<u>2.421</u>	<u>2.834</u>
	<u>2.421</u>	<u>8.934</u>
Note 12. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank - 9280 1940501888	<u>126.833</u>	<u>67.621</u>
	<u>126.833</u>	<u>67.621</u>

Noter til balance pr. 31. december 2024

Note 13. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2024	2023
RD opr. 4.000.000	16.600	0	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Pantebrevsrestgæld				4.000.000	4.000.000
Kursregulering af prioritetsgæld				0	-125.342
Prioritetsgæld i alt	16.600	0	4.000.000	4.000.000	3.874.658

	2024 kr.	2023 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 -0,0849 pct. pa. Restløbetid 25 år, afdragsfrit indtil 31.12.2049

Note 14. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	11.464	50.929
	11.464	50.929

Note 15. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

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

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

Ydelsesstøtte

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, Feltnr. G1

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

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

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter til balance pr. 31. december 2024

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.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig ejendoms-vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			x

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1 a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		x

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.24 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	30.524.440	14.682

Noter til balance pr. 31. december 2024

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.24 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	637.262	307

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendoms- værdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	2

	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	50.850 x 12 /	2.079 294
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)		
		2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	-39	-104	61

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	12.552	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	1.824	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	14.376	K1 + K2

Noter til balance pr. 31. december 2024

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	57	103	8
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	57	103	8

	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)	77		

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	0	0	0

Noter til balancen for 2024

Note 17. Beregning af andelsværdi

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.

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		13.209.750
<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>-4.000.000</u>	0
Reguleret egenkapital		<u>25.471.341</u>
Reguleret egenkapital	<u>25.471.341</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	2.704.000	<u>9.4199</u>

Noter til balancen for 2024

Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra d (indekseret offentlig ejendomsvurdering), samt foreningens vedtægter.

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver jf. egenkapitalopgørelsen		13.209.750
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Reguleret (indekseret) offentlig vurdering	30.524.440	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	<u>17.138.409</u>	13.386.031
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.000.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-4.000.000</u>	0
Generalforsamlingsbestemt værdiregulering:		
Reserveret til fald i værdi i ejendom	-500.000	
Reserveret til kursudsving på prioritetsgæld	<u>0</u>	-500.000
Reguleret egenkapital		<u>26.095.781</u>
Reguleret egenkapital	<u>26.095.781</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>2.704.000</u>	<u>9,6508</u>

Ejendommen er indregnet til reguleret (indekseret) offentlig værdi pr. 1. oktober 2023 kr. 25.000.000, der i henhold til § 5, stk. 2, litra d i Lov om andelsboligforeninger, er reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistik nettoprisindeks for oktober 2012 til oktober 2024 svarende til kr. $25.000.000/98,2 \cdot 119,9 = \text{kr. } 30.524.440$.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør 9,6508.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	Offentlig vurdering	(indekseret) Offentlig vurdering
13	118.000	919.533	1.138.795
9	130.000	1.013.045	1.254.605
22	2.704.000	21.071.341	26.095.781

Bilag til note 17

Adresse	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Dikevej 1	118.000	1.138.795
Dikevej 2	118.000	1.138.795
Dikevej 3	118.000	1.138.795
Dikevej 4	118.000	1.138.795
Dikevej 5	118.000	1.138.795
Dikevej 6	118.000	1.138.795
Dikevej 7	118.000	1.138.795
Dikevej 8	130.000	1.254.605
Dikevej 9	118.000	1.138.795
Dikevej 10	130.000	1.254.605
Dikevej 11	118.000	1.138.795
Dikevej 13	118.000	1.138.795
Dikevej 15	118.000	1.138.795
Dikevej 16	130.000	1.254.605
Dikevej 17	118.000	1.138.795
Dikevej 18	130.000	1.254.605
Dikevej 19	118.000	1.138.795
Dikevej 20	130.000	1.254.605
Dikevej 22	130.000	1.254.605
Dikevej 24	130.000	1.254.605
Dikevej 26	130.000	1.254.605
Dikevej 28	130.000	1.254.605
	2.704.000	26.095.781

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Søren Engbo Mikkelsen

Navn returneret af MitId: Søren Engbo Mikkelsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Dikevej (22-313)
ID: 39c05d8b-943c-4b1b-96c0-601c6ecf7454
Dato for underskrift: 13-03-2025 09:12:07 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

Mit 

Jens Christian Morten Laursen

Navn returneret af MitId: Jens Christian Morten Laursen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Dikevej (22-313)
ID: 0574eed7-93a6-4a2c-afbc-23006cd43318
Dato for underskrift: 12-03-2025 18:02:59 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

Mit 

Karin Wibe

Navn returneret af MitId: Karin Rygaard Wibe
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Dikevej (22-313)
ID: 17ad1084-4dd9-4fc4-b76a-7e50ff634de1
Dato for underskrift: 12-03-2025 19:50:45 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

Mit 

Jannie Hedeman

Navn returneret af MitId: Jannie Marie Hedeman
Administrator
ID: 1ea880ae-cfc3-441e-b917-82ab569f3555
Dato for underskrift: 12-03-2025 16:50:32 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

Mit 

Marianne Lassen

Navn returneret af MitId: Marianne Lassen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Dikevej (22-313)
ID: daf96169-e41f-4cd6-bb12-c6360a92566f
Dato for underskrift: 13-03-2025 08:23:54 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

Mit 

Dorte Kristensen

Navn returneret af MitId: Dorte Johanne Kristensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Dikevej (22-313)
ID: 823be867-6107-4437-ba00-24c968be07d0
Dato for underskrift: 12-03-2025 17:15:16 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

Mit 

Henrik Hougaard

Navn returneret af MitId: Henrik Hougaard
Revisor
ID: 19441e53-03a1-47ae-99ee-32259689507b
Dato for underskrift: 13-03-2025 10:03:35 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

Mit 

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 3de871Pkjln252407408