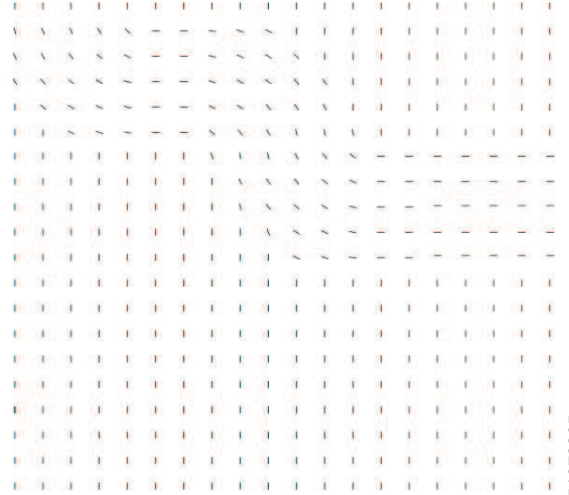


A/B Uldalen  
Uldalsvej 8 A-H, 10 A-E og 12 A-F  
9400 Nørresundby  
CVR-nr. 30 16 50 12



# Årsrapport 2023

This document has esignatur Agreement-ID: 8d778dztUlys251678295

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

# Indholdsfortegnelse

## Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Administratorerklæring	5
Interne revisorerers påtegning	6
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	7 - 8

## Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16 - 24

## Foreningsoplysninger

<b>Navn</b>	A/B Uldalen
<b>Beliggende</b>	Uldalsvej 8 A-H, 10 A-E og 12 A-F 9400 Nørresundby
<b>CVR-nummer</b>	30 16 50 12
<b>Bestyrelse</b>	Karen Søe Pedersen Lotte Bang Line Juhl
<b>Administrator</b>	Spar Nord Bank A/S Spar Nord Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Marc Bergmann Rommerdahl
<b>Revision (ekstern)</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Revision (intern)</b>	Kristen Molbo Uldalsvej 12E 9400 Nørresundby  Lis Carlsen Uldalsvej 8H 9400 Nørresundby
<b>Forsikringsselskab:</b>	Codan Forsikring A/S
<b>Pengeinstitut:</b>	Spar Nord Bank A/S, Nørresundby afdeling
<b>Varmeingeniørfirma:</b>	Varmekontrol

## Ledelsespåtegning

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

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.

Nørresundby, den 2. april 2024

### Bestyrelsen:

---

Karen Søe Pedersen

---

Lotte Bang

---

Line Juhl

## 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 2. april 2024

**Administrator:**

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration

---

Marc Bergmann Rommerdahl

## Interne revisorers påtegning

Til medlemmerne i A/B Uldalen.

### Påtegning på årsregnskabet

Jeg har gennemgået årsregnskabet og bilagene for A/B Uldalen for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023.

Jeg har ikke fundet noget at bemærke.

Ligeledes har jeg konstateret at saldo på kontoudtog pr. 31. december 2023 stemmer med det, der står i regnskabet.

Nørresundby, den 2. april 2024

---

Kristen Molbo

---

Lis Carlsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Uldalen.

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Uldalen 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 revisoreres 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 Uldalen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2023 valgt at medtage det godkendte resultatbudget for 2023. 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 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 2. april 2024

### Redmark

#### Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 29 44 27 89

---

Henrik Hougaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-NR. 16553



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Uldalen er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende evt. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### Indtægter

Boligafgift, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af udbytte fra aktier.

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

### Forslag til resultatdisponering

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

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeklån, 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 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.

#### Værdipapirer

Værdipapirer måles til dagsværdi.

#### 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.

## 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 19.

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

## Resultatopgørelse for 2023

		Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	Note	kr.	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		760.680	760.700	680.460
Vaskeriindtægter	1	19.579	6.000	15.202
Øvrige indtægter	2	30.161	35.000	26.894
<b>Indtægter i alt</b>		<b>810.420</b>	<b>801.700</b>	<b>722.556</b>
<b>Omkostninger</b>				
Drift af fælleshus	3	12.071	15.000	20.979
Ejendoms- og forbrugsudgifter	4	300.300	305.500	286.652
Renholdelse og udenomsarealer	5	13.491	16.000	10.793
Vedligeholdelse, løbende	6	53.655	80.000	125.744
Administrations- og foreningsomkostninge	7	60.179	84.200	51.083
Ekstraordinære udgifter		200.919	75.000	11.066
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>640.616</b>	<b>575.700</b>	<b>506.315</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		169.805	226.000	216.240
Finansielle indtægter	8	1.776	0	1.650
Finansielle omkostninger	9	59.952	60.000	64.576
<b>Finansielle poster netto</b>		<b>58.176</b>	<b>60.000</b>	<b>62.926</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>111.629</b>	<b>166.000</b>	<b>153.315</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		111.629	166.000	153.315
<b>Disponeret i alt</b>		<b>111.629</b>	<b>166.000</b>	<b>153.315</b>
<b>Likviditetsresultat:</b>				
Årets resultat		111.629	166.000	153.315
Betalte prioritetsafdrag		-166.004	-166.000	-164.948
<b>Likviditetsresultat i alt</b>		<b>-54.375</b>	<b>0</b>	<b>-11.634</b>

## Balance pr. 31. december 2023

		2023	2022
	Note	kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommens værdi	10	15.200.000	15.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>15.200.000</b>	<b>15.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.200.000</b>	<b>15.200.000</b>
Varmeregnskab	11	17.170	6.152
Andre tilgodehavender	12	22.812	28.100
Periodeafgrænsningsposter		19.206	17.117
<b>Tilgodehavender</b>		<b>59.189</b>	<b>51.369</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	13	<b>248.066</b>	<b>270.864</b>
<b>Værdipapirer</b>	14	<b>35.178</b>	<b>35.112</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>342.433</b>	<b>357.345</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.542.433</b>	<b>15.557.345</b>

## Balance pr. 31. december 2023

		2023	2022
	Note	kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Overført resultat m.v.		9.949.339	9.553.644
		<b>9.949.339</b>	<b>9.553.644</b>
<b>Andre reserver</b>			
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		800.000	1.084.000
<b>Andre reserver</b>		<b>800.000</b>	<b>1.084.000</b>
<b>Egenkapital og reserver</b>		<b>10.749.339</b>	<b>10.637.644</b>
Prioritetsgæld	15	4.493.233	4.660.299
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.493.233</b>	<b>4.660.299</b>
Prioritetsgæld	15	167.066	166.004
Øvrig gæld	16	132.795	93.398
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>299.861</b>	<b>259.402</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.793.094</b>	<b>4.919.701</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.542.433</b>	<b>15.557.345</b>
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	17		
<b>Nøgleoplysninger</b>	18		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	19		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

	2023 kr.	2022 kr.
<b>Overført resultat mv.</b>		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	9.553.644	10.477.796
Kursregulering værdipapirer	66	6.534
Afdrag lån	166.004	164.948
Overført til sikringsfond	0	-1.084.000
Overført fra sikringsfond	284.000	0
Rest af årets resultat	-54.375	-11.634
	<b><u>9.949.339</u></b>	<b><u>9.553.644</u></b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b><u>9.949.339</u></b>	<b><u>9.553.644</u></b>
<b>Sikringsfond, henlæg til kursregulering</b>		
Reserve primo	1.084.000	0
Årets bevægelse	-284.000	1.084.000
	<b><u>800.000</u></b>	<b><u>1.084.000</u></b>
<b>Andre reserver</b>	<b><u>800.000</u></b>	<b><u>1.084.000</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>10.749.339</u></b>	<b><u>10.637.644</u></b>

## Noter til resultatopgørelse for 2023

	Realiseret 2023  kr.	Budget 2023 (ej revideret)  kr.	Realiseret 2022  kr.
<b>Note 1. Drift af vaskeri</b>			
Indtægter	22.734	14.000	20.489
Vaskerigruppe	<u>-3.155</u>	<u>-8.000</u>	<u>-5.287</u>
	<b><u>19.579</u></b>	<b><u>6.000</u></b>	<b><u>15.202</u></b>
<b>Note 2. Øvrige indtægter</b>			
Tilskud fra staten - etablering i 2021	0	0	13.000
Ladeindtægter fra elladestandere	<u>30.161</u>	<u>35.000</u>	<u>13.894</u>
	<b><u>30.161</u></b>	<b><u>35.000</u></b>	<b><u>26.894</u></b>
<b>Note 3. Drift af fælleshus/fælleslokale</b>			
Vedl./drift - fælleshus	2.903	5.000	1.498
Fælleshusgruppen	2.118	3.000	1.451
Køkkengruppen	6.331	6.000	17.301
Alarm brønd	<u>719</u>	<u>1.000</u>	<u>729</u>
	<b><u>12.071</u></b>	<b><u>15.000</u></b>	<b><u>20.979</u></b>
<b>Note 4. Ejendoms- og forbrugsudgifter</b>			
Ejendomsskat	120.554	125.000	120.465
Renovation	43.979	44.500	44.248
Forsikringer	26.720	26.000	25.340
Vand/kloak	66.514	72.000	56.002
Elforbrug inkl. ladestandere	<u>42.532</u>	<u>38.000</u>	<u>40.597</u>
	<b><u>300.300</u></b>	<b><u>305.500</u></b>	<b><u>286.652</u></b>
<b>Note 5. Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Snerydning og saltning	800	2.000	200
Fællesarealgruppen	11.804	12.000	9.763
Viceværtgruppen	<u>888</u>	<u>2.000</u>	<u>830</u>
	<b><u>13.491</u></b>	<b><u>16.000</u></b>	<b><u>10.793</u></b>
<b>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Vedligeh. bygninger	<u>53.655</u>	<u>80.000</u>	<u>125.744</u>
	<b><u>53.655</u></b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>125.744</u></b>



## Noter til resultatopgørelse for 2023

	Realiseret 2023  kr.	Budget 2023 (ej revideret)  kr.	Realiseret 2022  kr.
<b>Note 7. Administrations- og foreningsomkostninger</b>			
Revision	9.750	8.500	8.350
Fordelingsregnskaber	3.300	3.000	3.350
Administrationshonorar	30.742	31.000	30.155
Betalingservicegebyr (MPS)	3.096	3.200	1.815
Kontorhold, gebyrer	6.373	5.000	6.136
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>53.261</u>	<u>50.700</u>	<u>49.805</u>
Elladestandere (el + abonnement)	0	33.500	0
Generalforsamling, møder, arrangementer	6.919	0	1.277
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>6.919</u>	<u>33.500</u>	<u>1.277</u>
	<b><u>60.179</u></b>	<b><u>84.200</u></b>	<b><u>51.083</u></b>
<b>Note 8. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter	291	0	0
Udbytte	1.485	0	1.650
	<b><u>1.776</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.650</u></b>
<b>Note 9. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter	30.414	30.500	31.470
Prioritetsbidrag	29.538	29.500	30.563
Øvrige renteudgifter	0	0	2.543
	<b><u>59.952</u></b>	<b><u>60.000</u></b>	<b><u>64.576</u></b>

## Noter til balance pr. 31. december 2023

	2023 kr.	2022 kr.
<b>Note 10. Ejendommens værdi</b>		
Kostpris pr. 31. december	<u>15.200.000</u>	<u>15.200.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<u>15.200.000</u>	<u>15.200.000</u>
Seneste offentlige vurdering	<u>23.500.000</u>	<u>23.500.000</u>
<b>Note 11. Varmeregnskab</b>		
Opkrævet aconto varme, indeværende år	-87.150	-79.295
Varmeudgift	<u>104.320</u>	<u>85.447</u>
	<u>17.170</u>	<u>6.152</u>
<b>Note 12. Andre tilgodehavender</b>		
Øvrige tilgodehavender	22.812	23.100
Mellemregning Spar Nord Ejendomsadm.	<u>0</u>	<u>5.000</u>
	<u>22.812</u>	<u>28.100</u>
<b>Note 13. Likvide beholdninger</b>		
Spar Nord Bank 9314-2160401616	<u>248.066</u>	<u>270.864</u>
	<u>248.066</u>	<u>270.864</u>
<b>Note 14. Værdipapirer</b>		
Aktier depot	<u>35.178</u>	<u>35.112</u>
	<u>35.178</u>	<u>35.112</u>

## Noter til balance pr. 31. december 2023

### Note 15. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2023	2022
Realkredit Danmark opr. 5.359.000	59.952	166.004	3.532.817	4.660.299	4.826.303
Pantebrevsrestgæld				<u>4.660.299</u>	<u>4.826.303</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				-1.127.481	-1.412.404
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>59.952</b>	<b>166.004</b>	<b>3.532.817</b>	<b><u>3.532.817</u></b>	<b><u>3.413.899</u></b>

	2023 kr.	2022 kr.
<b>Specifikation af prioritetsgæld i balancen:</b>		
Kort del af gæld (under 1 år)	167.066	166.004
Lang del af gæld (mere end 1 år)	4.493.233	4.660.299
	<u>4.660.299</u>	<u>4.826.303</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	3.814.208	3.985.592

#### Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark opr. 5.359.000

Kontantlån, rente 0,6384 %, restløbetid 25 år og 9 mdr., lånet afdrages.

### Note 16. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	131.755	92.358
Skyldig afr. tidl. års forbrugsregnsk.	1.040	1.040
	<u>132.795</u>	<u>93.398</u>

## Noter til balance pr. 31. december 2023

### Note 17. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter hovedstol på kr. 5.359.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi udgør kr. 15.200.000.

#### Ydelsesstøtte

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 10.915.913,87, 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.

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

#### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

#### Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 580.933 pr. skade, maksimal 2.323.730 kr. pr. forsikringsår.

## Noter til balance pr. 31. december 2023

### Note 18. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Uldalen 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	18	1.646
B6	I alt	18	1.646

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

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1982
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
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

## Noter til balance pr. 31. december 2023

	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.	23.500.000	14.277

	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	800.000	486

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

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

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. kvm.
H1	Boligafgift	63.390	x 12 /	1.646	462
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 /	1.646	0
H3	Boliglejeindtægter	1.632	x 12 /	1.646	12

	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	-81	93	68

## Noter til balance pr. 31. december 2023

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.772	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.704	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	14.476	K1 + K2

	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	12	76	33
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	12	76	33

	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)	68

	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	100	100	101

## Noter til balancen for 2023

### Note 19. Beregning af andelsværdi

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

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

		<b>Kr.</b>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		9.949.339
<i>Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom til offentlig ejendomsvurdering, fastholdt	23.500.000	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	<u>15.200.000</u>	8.300.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.660.299	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-3.532.817</u>	<u>1.127.481</u>
Reguleret egenkapital		<u>19.376.821</u>
Reguleret egenkapital	<u>19.376.821</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	1.646	<b><u>11.772.0661</u></b>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

<b>Antal andele</b>	<b>m2</b>	<b>Offentlig vurdering</b>
7	110,0	1.294.927
1	130,0	1.530.369
5	86,6	1.019.461
5	62,6	736.931
<u>18</u>	<u>1.646</u>	<u>19.376.821</u>



## Lotte Bang

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Uldalen (20-278)  
ID: 6ee8aa04-ef8d-44a0-b1f3-b9971a5f6c36  
Tidspunkt for underskrift: 04-04-2024 kl.: 21:58:20  
Underskrevet med MitID



## Karen Søe Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Karen Søe Pedersen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Uldalen (20-278)  
ID: a6b9b1f2-a100-4360-af9a-45708b6a9518  
Tidspunkt for underskrift: 07-04-2024 kl.: 19:50:40  
Underskrevet med MitID



## Line Juhl

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Line Juhl  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Uldalen (20-278)  
ID: 6b076256-e9ed-44b3-afb0-31da65eae5bb  
Tidspunkt for underskrift: 03-04-2024 kl.: 20:17:27  
Underskrevet med MitID



## Marc Bergmann Rommerdahl

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Marc Bergmann Rommerdahl  
Administrator  
ID: 31e7a9fa-1177-4f1f-a0be-15a0e3616204  
Tidspunkt for underskrift: 03-04-2024 kl.: 19:23:21  
Underskrevet med MitID



## Henrik Hougaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Hougaard  
Statsautoriseret revisor  
ID: 19441e53-03a1-47ae-99ee-32259689507b  
Tidspunkt for underskrift: 07-04-2024 kl.: 22:11:45  
Underskrevet med MitID



## Lis Carlsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lis Carlsen  
Intern revisor  
ID: 97067f7b-8787-449f-96e7-825724b29953  
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2024 kl.: 10:54:37  
Underskrevet med MitID



## Kristen Molbo

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kristen Kristensen Molbo  
Intern revisor  
ID: 95d8ff5c-d606-4135-941c-0cae4f2a342b  
Tidspunkt for underskrift: 07-04-2024 kl.: 20:04:54  
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](http://www.esignatur.dk).