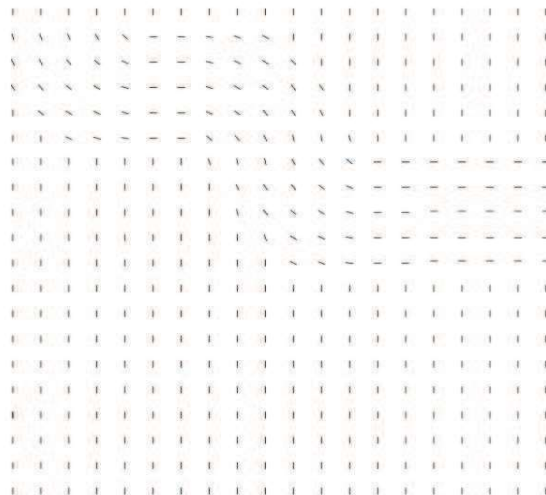


A/B Uldalen
Uldalsvej 8 A-H, 10 A-E og 12 A-F
9400 Nørresundby
CVR-nr. 30 16 50 12



Tillæg til Årsrapport 2023

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

Ledelsespåtegning

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

Det er vores opfattelse, at tillægget til årsregnskabet giver et retvisende billede.

Tillægget til årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den / 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 tillægget til årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den / 2024

Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration

Marc Bergmann Rommerdahl

Noter til balancen for 2023

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

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

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		9.949.339
<i>Korrektioner 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	<u>11.772.0661</u>

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

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		9.949.339
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Reguleret (indekseret) offentlig vurdering	<u>28.310.081</u>	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	<u>15.200.000</u>	13.110.081
Overført til reserve		-1.000.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.660.299	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-3.532.817</u>	<u>1.127.481</u>
Reguleret egenkapital		<u>23.186.902</u>
Reguleret egenkapital	<u>23.186.902</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	1.646	<u>14.086,8179</u>

Ejendommen er indregnet til reguleret (indekseret) offentlig værdi pr. 1. oktober 2022 kr. 23.500.000, 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 2023 svarende til kr. $23.500.000/98,2 \cdot 118,3 = \text{kr. } 28.310.081$

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	m2	(indekseret)	
		Offentlig vurdering	Offentlig vurdering
7	110,00	1.294.927	1.549.550
1	130,00	1.530.369	1.831.286
5	86,60	1.019.461	1.219.918
5	62,60	736.931	881.835
18	1.646	19.376.821	23.186.902

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 fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingstal 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

	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.	28.310.081	17.199

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	1.800.000	1.094

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendoms- værdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6

	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 (hjemtaldspligt) 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

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.087	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	16.791	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	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

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: 18-12-2024 kl.: 10:00:40

Underskrevet med MitID



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: 18-12-2024 kl.: 10:01:44

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: 18-12-2024 kl.: 13:12:45

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: 18-12-2024 kl.: 09:17:09

Underskrevet med MitID

