



A/B Uldalen

Uldalsvej 8 A-H, 10 A-E og 12 A-F

9400 Nørresundby

CVR-nr. 30 16 50 12

# ÅRSRAPPORT 2018

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

# Indholdsfortegnelse

Side

Indholdsfortegnelse	2
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Intern revisors påtegning	5

## Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 19

## Foreningsoplysninger

A/B Uldalen

### **Beliggende**

Uldalsvej 8 A-H, 10 A-E og 12 A-F  
9400 Nørresundby

**CVR-nr. 30 16 50 12**

### **Bestyrelse**

Anja Kirkeby  
Ann Hanifa  
Lisbeth Halager

### **Administrator**

Spar Nord Bank A/S  
Spar Nord Ejendomsadministration  
Østre Havnepromenade 26  
9000 Aalborg  
Ejendomsadministrator : Marc Bergmann Rommerdahl

### **Revision**

Jytte Wester  
Kristen Molbo

### **Øvrige kontakter:**

Forsikringsselskab :  
Codan Forsikring A/S

Pengeinstitut :  
Spar Nord Bank A/S, Nørresundby afdeling

Varmeingeniørfirma :  
Varmekontrol

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Omstående årsrapport er opstillet i henhold til administrationsaftalen. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Aalborg, den / 2019

### Administrator:

Spar Nord Bank A/S  
Spar Nord Ejendomsadministration

---

Marc Bergmann Rommerdahl

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.  
Budget indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den / 2019

### Bestyrelsen:

---

Anja Kirkeby

---

Ann Hanifa

---

Lisbeth Halager

# Intern revisors påtegning

Til medlemmerne i A/B Uldalen.

## Påtegning på årsregnskabet

Jeg har gennemgået årsregnskabet og bilagene for A/B Uldalen for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018.

Jeg har ikke fundet noget at bemærke.

Ligeledes har jeg konstateret at saldo på kontoudtog pr. 31. december 2018 stemmer med det, der står i regnskabet.

Nørresundby, den            /            2019

---

Jytte Wester

---

Kristen Molbo

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Uldalen er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6 stk. 2 og 8 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 de efter bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende evt. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### 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.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelses- omkostninger på foreningens ejendom.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver.

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi.

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, kursreguleringer, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 32, stk. 4 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Nøgleoplysninger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger. (Udstedt i medfør af § 6 stk. 2 og 4 i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber).

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20

Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

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



## Resultatopgørelse for 2018

		Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	Note	kr.	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift/fællesudgifter	1	728.340	728.400	1.236.408
Drift af vaskeri	2	8.786	14.000	9.087
Tilskud, privat byfornyelse		18.276	0	0
Øvrige indtægter	4	104.118	0	0
Indtægter i alt		<u>859.520</u>	<u>742.400</u>	<u>1.245.495</u>
<b>Omkostninger</b>				
Drift af fælleshus	3	329.503	2.200	22.710
Ejendomsskat og forsikringer	5	141.417	140.300	132.405
Forbrugsafgifter	6	125.348	132.500	130.789
Vedligeholdelse, løbende	7	70.564	149.000	80.353
Renoveringsudgifter	8	343.298	0	3.129.924
Administrationsomkostninger	9	29.378	29.500	28.916
Øvrige foreningsomkostninger	10	4.945	3.500	4.170
Omkostninger i alt		<u>1.044.453</u>	<u>457.000</u>	<u>3.529.266</u>
Resultat før finansielle poster		-184.933	285.400	-2.283.771
Finansielle indtægter	11	1.408	0	2.075
Finansielle omkostninger	12	152.478	152.500	164.535
Finansielle poster, netto		<u>151.070</u>	<u>152.500</u>	<u>162.460</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-336.003</u></b>	<b><u>132.900</u></b>	<b><u>-2.446.231</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Prioritetsafdrag		132.912	132.900	464.840
Overført fra vedligeholdelsesfond		0	0	-2.400.839
Overført restandel af årets resultat		-468.915	0	-510.232
Disponeret i alt		<u>-336.003</u>	<u>132.900</u>	<u>-2.446.231</u>

## Balance pr. 31. december 2018

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ejendommen, matr.nr. 38-h Lindholm by,Lindholm	13	23.500.000	23.500.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 23.500.000			
Materielle anlægsaktiver		<u>23.500.000</u>	<u>23.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>23.500.000</u></b>	<b><u>23.500.000</u></b>
Andre tilgodehavender	14	<u>15.798</u>	<u>19.438</u>
Tilgodehavender i alt		<u>15.798</u>	<u>19.438</u>
Likvide beholdninger	15	<u>427.600</u>	<u>832.377</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>443.398</u></b>	<b><u>851.815</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>23.943.398</u></b>	<b><u>24.351.815</u></b>

## Balance pr. 31. december 2018

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Note	kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		8.300.000	8.300.000
Overført resultat m.v.		<u>10.235.777</u>	<u>10.578.313</u>
		<u>18.535.777</u>	<u>18.878.313</u>
<b>Egenkapital</b>	0	<u>18.535.777</u>	<u>18.878.313</u>
Prioritetsgæld	16	5.323.276	5.456.189
Øvrig gæld	17	<u>84.345</u>	<u>17.313</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>5.407.621</u>	<u>5.473.501</u>
<b>Passiver</b>		<u>23.943.398</u>	<u>24.351.815</u>
<b>Eventualforpligtelser</b>	18		
<b>Nøgletal</b>	19		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	20		

## Noter til resultatopgørelse for 2018

	Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 1. Boligafgift/fællesudgifter</b>			
Boligafgift	<u>728.340</u>	<u>728.400</u>	<u>1.236.408</u>
	<u>728.340</u>	<u>728.400</u>	<u>1.236.408</u>
<b>Note 2. Drift af vaskeri</b>			
Indtægter	16.737	0	0
Vaskerigruppe	-4.081	-8.000	0
Rep. af maskiner	0	0	-1.500
Sæbe vaskeri	<u>-3.870</u>	<u>0</u>	<u>-3.540</u>
	<u>8.786</u>	<u>-8.000</u>	<u>-5.040</u>
<b>Note 3. Drift af fælleshus/fælleslokale</b>			
Nyanskaffelser - fælleshus	308.063	0	0
Elpærer m.v. til fælles brug	0	0	1.669
Køkkengruppen	13.006	12.500	1.033
Fælleshusgruppen	3.937	16.000	4.434
Alarm brønd	4.497	0	15.574
Wi-fi fælleshus	<u>0</u>	<u>2.200</u>	<u>0</u>
	<u>329.503</u>	<u>30.700</u>	<u>22.710</u>
<b>Note 4. Øvrige indtægter</b>			
Salg af brugt lydanlæg	1.000	0	0
Salg af vinduer	<u>103.118</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>104.118</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Note 5. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat	120.258	120.300	113.176
Forsikringer	<u>21.158</u>	<u>20.000</u>	<u>19.228</u>
	<u>141.417</u>	<u>140.300</u>	<u>132.405</u>
<b>Note 6. Forbrugsafgifter</b>			
Vand/kloak	62.938	64.000	67.524
Renovation	38.106	43.000	42.070
Fællesbelysning incl. fælleshus	<u>24.304</u>	<u>25.500</u>	<u>21.194</u>
	<u>125.348</u>	<u>132.500</u>	<u>130.789</u>

## Noter til resultatopgørelse for 2018

	Realiseret 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Vedligeh. bygninger	27.924	75.000	12.787
Vvs	1.020	0	0
Elektriker	3.895	0	7.646
Maler	6.176	0	0
Vedligeholdelse diverse	2.470	0	0
Vedl. kloak /faldstamme /pumpe- vejbrønd	3.053	0	37.398
Viceværtgruppen	1.551	5.000	310
Fællesarealgruppen	23.048	7.500	20.823
Døgnboks	1.000	0	0
Snerydning og saltning	0	2.000	1.389
Benzin	428	0	0
Diverse vedligeholdelse	0	23.000	0
	<u>70.564</u>	<u>112.500</u>	<u>80.353</u>
<b>Note 8. Renovering af vinduer m.v.</b>			
Arkitektudgifter m.v.	6.875	0	95.646
Vinduesudskiftning m.v.	336.423	0	3.034.278
	<u>343.298</u>	<u>0</u>	<u>3.129.924</u>
<b>Note 9. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	29.378	29.500	28.916
	<u>29.378</u>	<u>29.500</u>	<u>28.916</u>
<b>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Kontorhold, gebyrer	3.597	1.000	2.120
Kørsel	0	0	490
Gaver / arrangementer	0	1.000	225
Internet	228	0	228
Nets-gebyr	1.121	1.500	1.108
	<u>4.945</u>	<u>3.500</u>	<u>4.170</u>
<b>Note 11. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter	103	0	425
Udbytte	1.305	0	1.650
	<u>1.408</u>	<u>0</u>	<u>2.075</u>
<b>Note 12. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter	116.458	116.000	75.100
Bidrag til Krf.	33.521	34.000	27.196
Øvrige renteudgifter	2.500	2.500	22.158
Kurstab/låneomkostninger	0	0	40.080
	<u>152.478</u>	<u>152.500</u>	<u>164.535</u>

## Noter til Balance pr. 31. december 2018

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Note 13. Ejendommen, Matr.nr. 38-h Lindholm by,Lindholm</b>		
Kostpris pr. 31. december	<u>23.500.000</u>	<u>23.500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>23.500.000</u>	<u>23.500.000</u>
 <b>Note 14. Andre tilgodehavender</b>		
Forudbetalte omkostninger	15.798	12.972
Uafsluttet varmeregnskab	<u>0</u>	<u>6.467</u>
	<u>15.798</u>	<u>19.438</u>
 <b>Note 15. Likvide beholdninger</b>		
Aktier depot	17.259	23.793
Spar Nord Bank 9314-2160401616	<u>410.341</u>	<u>808.584</u>
	<u>427.600</u>	<u>832.377</u>

## Noter til Balance pr. 31. december 2018

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 31. december	<u>8.300.000</u>	<u>8.300.000</u>
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	10.578.313	10.626.642
Kursregulering værdipapirer	-6.534	-2.937
Afdrag lån	132.912	464.840
Rest af årets resultat	<u>-468.916</u>	<u>-510.232</u>
Overført resultat m.v. pr. 31. december	<u>10.235.777</u>	<u>10.578.313</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>18.535.777</u>	<u>18.878.313</u>

### Note 16. Prioritetsgæld

	<u>Nominel</u>	<u>Kursværdi</u>
1 Realkredit Danmark opr. 5.500.000	<u>5.323.276</u>	<u>5.430.097</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>5.323.276</u>	<u>5.430.097</u>
1 Realkredit Danmark opr. 5.500.000		
Kontantlån, rente 2 %, restløbetid 28 år, 8 mdr., med afdrag		

### Note 17. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	80.327	17.313
Uafsluttet varmeregnskab	4.018	0
	<u>84.345</u>	<u>17.313</u>

### Note 18. Eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 5.600.000 til sikkerhed for bankmellemværende.

#### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld med en hovedstol på 5.500.000 kr. i ejendommen.

#### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

#### Ydelsesstøtte

Foreningen har modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 10.915.913,87 jf. oplysninger fra Statens Administration, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening

## Noter til Balance pr. 31. december 2018

### Note 19. 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. 640 af 30. maj 2018 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:				

		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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18 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



## Noter til Balance pr. 31. december 2018

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18  kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

	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	60.695	x 12 /	1.646	442
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 /	1.646	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12 /	1.646	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016 kr. pr. kvm.	2017 kr. pr. kvm.	2018 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	469	-1.486	-204

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.284	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.016	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	14.300	K1 + K2

## Noter til Balance pr. 31. december 2018

Forklaring på udregning		Vedligehold (hvv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016	2017	2018
		kr. pr. kvm.	kr. pr. kvm.	kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	28	49	43
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	28	49	43

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)		
		2016	2017	2018
		kr. pr. kvm.	kr. pr. kvm.	kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	498	282	81

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. kvm. andel	kr. pr. kvm. total
Offentlig ejendomsvurdering	14.277	14.277
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsessum (kostpris)	14.277	14.277
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.016	3.016
Foreslået andelsværdi	11.284	11.284
Reserver udenfor andelsværdi	0	0
Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		5
Øvrige omkostninger		73
Finansielle poster, netto		11
Afdrag		10
		<u>100</u>
Boligafgift/fællesudgift i % af samlede ejendomsindtægter		<u>85</u>

## Noter til balancen for 2018

### Note 20. Beregning af andelsværdi

#### Værdiansættelse jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendomsværdi)

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver  
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven: Kr.  
18.535.777

\*Korrektion vedrørende:

Kurstab samt låneomk. Vedr. påbudt lånekonvertering  
pr. 31.12.2018

145.106

Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi

5.323.276

Prioritetsgæld, kursværdi

-5.430.097

-106.821

18.574.062

Værdi pr. m2

18.574.062

1.646

**11284,363**

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

<b>Antal andele</b>	<b>m2</b>	<b>Ejendoms- værdi</b>
7	110	1.241.280
1	130	1.466.967
5	87	977.226
5	63	706.401
<u>18</u>	<u>1.646</u>	<u>18.574.062</u>

**Signers:**

<i>Name</i>	<i>Role</i>	<i>Date</i>
Kristen Kristensen Molbo	Revisor	2019-04-05 08:05
Jytte Vester	Revisor	2019-04-05 09:53
Marc Bergmann Rommerdahl	Administrator	2019-04-05 07:58
Ann Louise Bødker Hanifa	Bestyrelsesmedlem	2019-04-05 10:42
Anja Kirkeby	Bestyrelsesmedlem	2019-04-06 10:40
Lisbeth Halager	Bestyrelsesmedlem	2019-04-06 11:07



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

# AB Uldalen - Årsrapport 2018.pdf

Name  
**Kristen Kristensen Molbo**      Date  
**2019-04-05**

Identification

NEM ID    Kristen Kristensen Molbo

Name  
**Jytte Vester**      Date  
**2019-04-05**

Identification

NEM ID    Jytte Vester

Name  
**Marc Bergmann Rommerdahl**      Date  
**2019-04-05**

Identification

NEM ID    Marc Bergmann Rommerdahl

Name  
**Ann Louise Bødker Hanifa**      Date  
**2019-04-05**

Identification

NEM ID    Ann Louise Bødker Hanifa

Name  
**Anja Kirkeby**      Date  
**2019-04-06**

Identification

NEM ID    Anja Kirkeby

Name  
**Lisbeth Halager**      Date  
**2019-04-06**

Identification

NEM ID    Lisbeth Halager



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Directive 1999/93/EC)