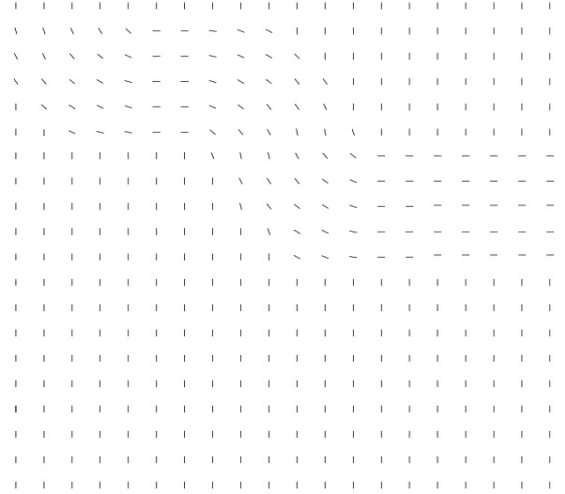




A/B Knasten
Knasten 10 - 40 og 50 - 80
9260 Gistrup
CVR-nr. 30 43 35 64



Årsrapport 2023

This document has esignatur Agreement-ID: 1dcb44zgjSS251566606

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 - 23

Foreningsoplysninger

Navn	A/B Knasten
Beliggende	Knasten 10 - 40 og 50 - 80 9260 Gistrup 4av Gistrup by, Nøvling
CVR-nummer	30 43 35 64
Bestyrelse	John Kiil, formand Ellen Borup-Jensen Kristian Hooge Inge Hallund Sønderby Flemming Vestergaard Nielsen Claus Bertelsen
Administrator	Spar Nord Bank A/S Spar Nord Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Bente Sørensen
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Forsikringselskab:	Codan Forsikring
Pengeinstitut:	Spar Nord Bank A/S, Østeraa afdeling
Varmeingeniørfirma:	Varmekontrol

Ledelsespåtegning

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

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.

Gistrup, den 13. februar 2024

Bestyrelsen:

John Kiil, formand

Claus Bertelsen

Ellen Borup-Jensen

Kristian Hooge

Inge Hallund Sønderby

Flemming Vestergaard Nielsen

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 13. februar 2024

Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration

Bente Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Knasten.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Knasten 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

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 13. februar 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 29 44 27 89

Henrik Hougaard
Statsautoriseret revisor
MNE-NR. 16553

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Knasten 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 handelsgebyr 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 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 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 korrigeret for ikke-likvide transaktioner.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Anvendt regnskabspraksis

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

Andelsboligforeningen anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommens dagsværdi.

Vurderinger er udarbejdet i overensstemmelse med Bekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om "vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar".

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.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"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.

Bankgæld

Banklån indregnes ved låneoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

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 18.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Aftalen om rentesikring (renteswap) værdisættes til basisværdi i årsregnskabet balance. Ved beregning af andelsværdien indgår aftale om rentesikring (renteswap) til værdien 0 kr., svarende til kostprisen på aftaletidspunktet.

Hvis prioritetsgæld herudover er indregnet til amortiseret kostpris i årsregnskabet balance, korrigeres for amortiseret kurstab og låneomkostninger i andelskroneberegningen.

Resultatopgørelse for 2023

		Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	1.189.620	1.189.600	1.189.620
Fælleshusindtægter		8.875	8.000	7.875
Øvrige indtægter	2	15.571	0	9.500
Indtægter i alt		1.214.066	1.197.600	1.206.995
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	3	444.603	495.000	446.625
Renholdelse og udenomsarealer	4	46.062	90.600	3.338
Vedligeholdelse, løbende	5	92.530	459.000	205.429
Administrations- og foreningsomkostninger	6	190.191	189.400	201.195
Omkostninger i alt		773.386	1.234.000	856.587
Resultat før finansielle poster		440.680	-36.400	350.408
Finansielle omkostninger	7	1.944	5.000	4.544
Finansielle poster netto		1.944	5.000	4.544
Årets resultat		438.736	-41.400	345.864
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedl. fond		438.736	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		0	-41.400	345.864
Disponeret i alt		438.736	-41.400	345.864
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		438.736	-41.400	345.864
Likviditetsresultat i alt		438.736	-41.400	345.864

Balance pr. 31. december 2023

		2023	2022
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	8	59.250.000	60.250.000
Materielle anlægsaktiver		59.250.000	60.250.000
Anlægsaktiver		59.250.000	60.250.000
Vandregnskab		0	3.658
Andre tilgodehavender	10	7.314	11.300
Periodeafgrænsningsposter		14.448	15.188
Tilgodehavender		21.762	30.146
Likvide beholdninger	11	763.362	2.237.931
Omsætningsaktiver		785.124	2.268.077
Aktiver		60.035.124	62.518.077

Balance pr. 31. december 2023

		2023	2022
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		5.991.000	5.991.000
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		27.467.943	28.467.943
Overført resultat m.v.		24.646.962	24.646.962
		<u>58.105.905</u>	<u>59.105.905</u>
Andre reserver			
Vedligeholdelsesfond		1.843.413	1.404.677
Andre reserver		<u>1.843.413</u>	<u>1.404.677</u>
Egenkapital og reserver			
		<u>59.949.318</u>	<u>60.510.582</u>
Varmeregnskab	13	48.004	54.765
Vandregnskab	14	32.461	0
Forudbetalt boligafgift		0	1.907.520
Mellemregning administrator		0	2.875
Øvrig gæld	15	5.341	42.334
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>85.806</u>	<u>2.007.495</u>
Gældsforpligtelser		<u>85.806</u>	<u>2.007.495</u>
Passiver		<u>60.035.124</u>	<u>62.518.077</u>
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud	<u>5.991.000</u>	<u>5.991.000</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Opskrivning/hedskrivning af ejendom pr. 1. januar	28.467.943	30.467.943
Årets regulering	-1.000.000	-2.000.000
	<u>27.467.943</u>	<u>28.467.943</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	24.646.962	24.646.962
	<u>24.646.962</u>	<u>24.646.962</u>
Egenkapital før andre reserver	<u>58.105.905</u>	<u>59.105.905</u>
Vedligeholdelsesfond		
Reserve primo	1.404.677	1.058.813
Årets bevægelse	438.736	345.864
	<u>1.843.413</u>	<u>1.404.677</u>
Andre reserver	<u>1.843.413</u>	<u>1.404.677</u>
Egenkapital i alt	<u>59.949.318</u>	<u>60.510.582</u>

Noter til resultatopgørelse for 2023

	Realiseret 2023 kr.	Budget 2023 (ej revideret) kr.	Realiseret 2022 kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Fællesudgifter	1.189.620	1.189.600	1.189.620
	1.189.620	1.189.600	1.189.620
Note 2. Øvrige indtægter			
Havedag	6.000	0	5.500
Handelsgebyr	8.000	0	4.000
Indb. forsikring	1.571	0	0
	15.571	0	9.500
Note 3. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskat	252.953	260.000	252.775
Renovation	115.346	130.000	117.334
Forsikringer	59.427	70.000	55.432
Fællesbelysning	16.876	35.000	21.084
	444.603	495.000	446.625
Note 4. Renholdelse og udenomsarealer			
Snerydning og saltning	19.661	30.000	2.813
Pasning af grønne arealer/Buus	25.988	60.000	0
Løn Vicevært inkl. ATP, pension, forsikring m.v.	413	600	526
	46.062	90.600	3.338
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	388.000	0
Nyanskaffelser	0	0	9.839
Vvs	10.420	0	18.950
Elektriker	3.375	0	4.299
Tømrer	9.829	0	26.738
Maler	0	0	60
Kloak/faldstammer	4.816	0	5.889
Det grønne udvalg	33.623	30.000	88.514
Benzin	250	0	0
Drift af fælleshus/fælleslokale	30.218	41.000	51.141
	92.530	459.000	205.429

Noter til resultatopgørelse for 2023

	Realiseret 2023 kr.	Budget 2023 (ej revideret) kr.	Realiseret 2022 kr.
Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision	8.350	9.000	8.850
Fordelingsregnskaber	37.017	34.900	56.217
Administrationshonorar	51.529	52.000	50.545
Øvrige administrationshonorarer	1.500	1.500	1.500
Betalingservicegebyr (MPS)	4.732	3.000	3.533
Kontorhold, gebyrer m.m.	11.506	12.000	13.549
Aktivitetsudvalget	10.695	10.000	5.610
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>125.329</u>	<u>122.400</u>	<u>139.805</u>
Vurderingshonorar	16.250	17.000	15.625
Bestyrelsesgodtgørelse	16.990	30.000	20.972
Kontingenter	10.491	0	0
Møder/arrangementer	18.607	20.000	24.487
Blomster, gaver	2.524	0	305
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>64.862</u>	<u>67.000</u>	<u>61.389</u>
	<u>190.191</u>	<u>189.400</u>	<u>201.195</u>
Note 7. Finansielle omkostninger			
Øvrige renteudgifter	1.944	5.000	4.544
	<u>1.944</u>	<u>5.000</u>	<u>4.544</u>

Noter til balance pr. 31. december 2023

	2023 kr.	2022 kr.
Note 8. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 31. december	<u>46.000.000</u>	<u>46.000.000</u>
Opskrivning/nedskrivning pr. 1. januar	14.250.000	16.250.000
Årets regulering	<u>-1.000.000</u>	<u>-2.000.000</u>
Opskrivninger pr. 31. december	<u>13.250.000</u>	<u>14.250.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>59.250.000</u>	<u>60.250.000</u>
Seneste offentlige vurdering	<u>47.000.000</u>	<u>47.000.000</u>
<p>Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31.12.2023 i henhold til vurderings-rapport foretaget af valuar Nikolaj Kjelder, valuarfirmaet Nordicals, den 18. januar 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 59.250.000 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,0 pct. inkl. inflation.</p>		
Note 9. Vandregnskab		
Opkrævet aconto vand, indeværende år	0	-55.550
Vandudgift	<u>0</u>	<u>59.208</u>
	<u>0</u>	<u>3.658</u>
Note 10. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	2.414	0
Mellemregning, salg af andele	<u>4.900</u>	<u>11.300</u>
	<u>7.314</u>	<u>11.300</u>
Note 11. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank 9280-2265704193	757.157	2.228.006
Spar Nord Bank 9280-2265736443	<u>6.205</u>	<u>9.925</u>
	<u>763.362</u>	<u>2.237.931</u>

Noter til balance pr. 31. december 2023

Note 12. Gæld til pengeinstitutter

Spar Nord Bank 9280-2265704193

Kassekredit hos Spar Nord Bank opr. 600.000 kr., rent 7,2 %, udløb 2. januar 2027

Note 13. Varmeregnskab

Optrævet aconto varme, indeværende år

Varmeudgift

101.575	90.825
-53.571	-36.060
48.004	54.765

Note 14. Vandregnskab

Optrævet aconto vand, indeværende år

Vandudgift

58.525	0
-26.064	0
32.461	0

Note 15. Øvrig gæld

Skyldig A-skat, feriepenge o.lign.

Skyldige omkostninger

3.662	138
1.679	42.196
5.341	42.334

Note 16. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Ydelsesstøtte

Foreningen har modtaget støtte fra staten og kommunen til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan kr. 17.555.259, jf. §160 i love om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

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

Hæftelsesforhold

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

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

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 2.428.300, dog maks. Pr. skade kr. 607.075

Noter til balance pr. 31. december 2023

Note 17. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Knasten 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	39	3.882
B6	I alt	39	3.882

	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	1987
D2	Ejendommens opførelsesår	1987

	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.	59.250.000	15.263

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	1.843.413	475

	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	99.135	x 12 /	3.882	306
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 /	3.882	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12 /	3.882	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	-23	89	113

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	14.968	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	-180	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	14.788	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	182	53	24
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	182	53	24

	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)	100		

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	0	0	0

Noter til balancen for 2023

Note 18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra b (handelsværdi), samt foreningens vedtægter.

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		Kr. <u>58.105.905</u> <u>58.105.905</u>
Egenkapital	<u>58.105.905</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	5.991.000	<u>9.6989</u>

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Opr. indskud	Handelsværdi
18	141.850	1.375.784
21	163.700	1.587.704
39	5.991.000	58.105.905

Bilag til note 18

Adresse	Areal	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone
Knasten 10	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 14	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 16	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 18	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 20	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 22	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 24	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 26	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 28	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 30	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 32	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 34	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 36A	95 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 36B	117 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 38A	95 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 38B	95 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 40A	95 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 40B	95 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 50A	95 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 50B	95 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 52A	95 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 52B	121 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 54A	95 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 54B	95 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 58	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 60	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 62	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 64	122 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 66	124 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 68	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 70	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 72	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 74	96 m ²	163.700	1.587.704
Knasten 76A	95 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 76B	122 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 78A	95 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 78B	95 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 80A	122 m ²	141.850	1.375.784
Knasten 80B	95 m ²	141.850	1.375.784
	3.882 m²	5.991.000	58.105.905

Bente Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bente Sørensen
Administrator
ID: 645151c1-a2b3-4e0c-bd5d-c10adc5ef9ab
Tidspunkt for underskrift: 14-02-2024 kl.: 16:03:38
Underskrevet med MitID



Inge Sønderby

Navnet returneret af dansk MitID var:
Inge Sønderby
Næstformand
På vegne af A/B Knasten (20-068)
ID: 007e70a9-b3fb-4e9b-be45-f44475132c3e
Tidspunkt for underskrift: 20-02-2024 kl.: 15:37:24
Underskrevet med MitID



Claus Bertelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Bertelsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Knasten (20-068)
ID: 1d557b61-927e-4f94-9d8d-6bf3285d4c40
Tidspunkt for underskrift: 21-02-2024 kl.: 19:29:18
Underskrevet med MitID



Ellen Borup-Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ellen Christine Borup-Jensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Knasten (20-068)
ID: 9d712878-7200-47fc-8486-0f71e593aa4f
Tidspunkt for underskrift: 20-02-2024 kl.: 19:30:27
Underskrevet med MitID



Kristian Hooge

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristian Hooge
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Knasten (20-068)
ID: e4844e83-31ed-4d77-84cf-6246d2682a23
Tidspunkt for underskrift: 20-02-2024 kl.: 15:34:51
Underskrevet med MitID



John Kiil

Navnet returneret af dansk MitID var:
John Kiil
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Knasten (20-068)
ID: 2d0374af-3202-420d-8eb5-d661e2c5c119
Tidspunkt for underskrift: 20-02-2024 kl.: 14:51:25
Underskrevet med MitID



Flemming Vestergaard Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Flemming Vestergaard Nielsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Knasten (20-068)
ID: 8656bc32-b030-44bc-8c36-d272db5c52e5
Tidspunkt for underskrift: 20-02-2024 kl.: 06:40:32
Underskrevet med MitID



Henrik Hougaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Hougaard
Statsautoriseret revisor
ID: 19441e53-03a1-47ae-99ee-32259689507b
Tidspunkt for underskrift: 21-02-2024 kl.: 22:56:16
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.