

## **A/B Sadolinparken 2**

Oldenburgvej 2-4 og Lyneborggade 13-19, 2300 København S  
CVR-nr. 29 28 90 34

### **Årsrapport for 2019**

Penneo dokumentnøgle: L7PE2-F5L55-U2TJQ-ZFIY4-N4FYS-HGUXU  
Penneo dokumentnøgle: EHNSJ-DKLL5-PU6Q4-MXJGL-2276B-SNGJU

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 29

**Andelsboligforeningen**

---

A/B Sadolinparken 2  
Oldenburgvej 2-4 og Lyneborggade 13-19  
2300 København S  
CVR-nr.: 29 28 90 34  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Bjarne Lauersen  
Marie Thun  
Per Ørvad  
Hanne Petersen  
Mai-britt Herringsted

---

**Administration**

---

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24 B  
1264 København K  
Tlf.nr. 3313 7800

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Bank**

---

Nordea

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for A/B Sadolinparken 2.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. marts 2020

### **Bestyrelse**

Bjarne Lauersen  
Formand

Marie Thun

Per Ørvad

Hanne Petersen

Mai-britt Herringsted

### **Administrator**

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den

Dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til medlemmerne i A/B Sadolinparken 2

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Sadolinparken 2 for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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:

- 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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

### Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 2. marts 2020

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted  
Statsaut. revisor

MNE-nr. mne29438

### Væsentligste aktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive A/B Sadolinparken 2.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 4,50% og anvender en afkastbaseret model til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 174.062 pr. 31.12.19. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af afkastkravet.

En ændring i anvendt afkastsats vil have væsentlig effekt på den opgjorte dagsværdi for ejendommen, hvilket vil betyde en væsentlig reduktion af andelskronen. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. t.DKK 10.019 for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskronenværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld (værdireguleringer på renteswap-aftaler).

Der er foretaget en reservation pr. 31.12.19 på t.DKK 12.000 til imødegåelse af ovennævnte. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen,

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.19 – 31.12.19 udviser et resultat på DKK 782 mod DKK 1.004.102 sidste år for tiden 01.01.18 - 31.12.18.

Resultatet for 2019 er faldet i forhold til 2018. Dette skyldes primært udgifter til endnu en større lånoptagelse, som alene udgør DKK 2.351.214. Sidste år var der udgifter til lånoptagelse på DKK 1.471.863.

Foreningen har (i overensstemmelse generalforsamlingsbeslutning):

- ikke indgået renteswap-aftaler pr 31.12.19

Der foreligger personlige og solidariske hæftelser for andelshavere for foreningens eventuelle træk på kassekredit.



**Værdiansættelse af ejendom og opgørelse af andelskroneværdi**

Foreningens ejendom er værdiansat og andelskroneværdien er opgjort på basis af:

Valuarvurdering (Lov om andelsboligforeninger §5, stk. 2, litra b).

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2019 DKK	2018 DKK
Boligafgifter, beboelse	5.656.368	5.656.368
P-pladser	118.600	94.800
Andre indtægter	39.640	18.240
<b>Indtægter i alt</b>	<b>5.814.608</b>	<b>5.769.408</b>
1 Reparation og vedligeholdelse	-878.522	-711.870
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-467.412	-299.951
3 Ejendomsomkostninger	-197.802	-157.145
4 Foreningsomkostninger	-261.973	-266.106
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-1.805.709</b>	<b>-1.435.072</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>4.008.899</b>	<b>4.334.336</b>
Af- og nedskrivninger	-51.108	-51.108
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.957.791</b>	<b>4.283.228</b>
Finansielle omkostninger	-3.957.009	-3.279.126
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-3.957.009</b>	<b>-3.279.126</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>782</b>	<b>1.004.102</b>
Årets resultat overføres til egenkapitalen.		
<b>Afdrag på gæld til kreditinstitutter:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	95.420.436	44.735.880
Gæld til realkreditinstitutter, lånoptagelse	-96.181.333	-44.114.670
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
<b>I alt</b>	<b>-760.897</b>	<b>621.210</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.19	31.12.18
Note		DKK	DKK
	Ejendommen, Matr.nr. 663, Sundbyøster:		
5	Ejendom	174.062.000	172.265.000
6	Driftsmateriel og inventar	102.217	153.325
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>174.164.217</b>	<b>172.418.325</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>174.164.217</b>	<b>172.418.325</b>
	Tilgodehavende hos beboere	0	7.750
	Andre tilgodehavender	5.263	13.850
	Periodeafgrænsningsposter	8.925	12.235
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>14.188</b>	<b>33.835</b>
7	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.491.768</b>	<b>1.277.759</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.505.956</b>	<b>1.311.594</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>175.670.173</b>	<b>173.729.919</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.19	31.12.18
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	24.415.000	24.415.000
	Reserve for opskrivninger	44.287.727	43.144.311
	Overført resultat	1.532.002	-281.930
	<b>Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)</b>	<b>70.234.729</b>	<b>67.277.381</b>
8	Andre reserver	12.000.000	10.000.000
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>12.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>82.234.729</b>	<b>77.277.381</b>
9	Gæld til realkreditinstitutter	90.335.674	93.876.239
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>90.335.674</b>	<b>93.876.239</b>
9	Gæld til realkreditinstitutter	2.950.000	2.431.687
10	Leverandører af varer og tjenesteydelser	71.903	100.389
11	Anden gæld	77.867	44.223
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.099.770</b>	<b>2.576.299</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>93.435.444</b>	<b>96.452.538</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>175.670.173</b>	<b>173.729.919</b>
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Fordeling af andelsværdi mv.		
14	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskudskapi tal	Reserve for opskrivninge r	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19						
Saldo pr. 01.01.19	24.415.000	43.144.311	-281.930	67.277.381	10.000.000	77.277.381
Regulering opskrivning ejendom	0	1.143.416	0	1.143.416	0	1.143.416
Kursregulering gæld til kontantværdi	0	0	3.813.150	3.813.150	0	3.813.150
Regulering andre reserver	0	0	-2.000.000	-2.000.000	2.000.000	0
Årets resultat	0	0	782	782	0	782
Saldo pr. 31.12.19	24.415.000	44.287.727	1.532.002	70.234.729	12.000.000	82.234.729

	2019 DKK	2018 DKK
<b>1. Reparation og vedligeholdelse</b>		
Maler	0	3.963
Glarmester	2.599	0
Murer	63.501	1.553
Snedker	2.626	0
Blikkenslager og VVS	97.403	8.090
Andel ombygning varmeanlæg	0	91.688
Ventilationsanlæg	5.625	18.513
Elektriker	27.429	4.155
Låseservice	3.801	18.146
Elevatortelefon	13.540	13.048
Lovpligtig elevatoreftersyn	25.512	25.197
Reparation elevator	47.879	16.689
Aconto fællesudgifter til ejerforening	588.297	508.070
Diverse	310	2.758
I alt	878.522	711.870

**2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.**

Ejendomsskatter	297.215	172.907
El	170.197	123.394
Skorstensfejer	0	3.650
I alt	467.412	299.951

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>3. Ejendomsomkostninger</b>		
Viceværtsservice	128.144	90.275
Rengøringsartikler m.v.	0	4.725
Trappevask	54.202	37.500
Vinduespolering	3.106	4.659
Bortkørsel af affald	0	5.036
Have- og gårdanlæg	12.350	14.950
I alt	197.802	157.145

**4. Foreningsomkostninger**

Kontorartikler, porto mv.	5.853	9.354
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	8.336	2.950
Administration	115.000	113.700
Administratioin, omlægning af lån	40.000	45.000
Øvrig administration	6.250	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.000	26.500
Bankgebyr og andre gebyrer	4.439	5.012
WEB adgang	3.000	3.000
Drift EDB	253	0
Valuarvurdering	18.125	17.000
Juridisk rådgivning	5.600	0
Bestyrelsesgodtgørelse	19.250	18.750
Øvrige	8.867	24.840
I alt	261.973	266.106

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
<b>5. Ejendom</b>		
Kostpris pr. 01.01.19	129.120.688	129.120.688
El-tracing	653.584	0
Kostpris pr. 31.12.19	129.774.272	129.120.688
Opskrivninger pr. 01.01.19	43.144.312	36.629.312
Opskrivninger i året	1.143.416	6.515.000
Opskrivninger pr. 31.12.19	44.287.728	43.144.312
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	174.062.000	172.265.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør	54.000.000	54.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af valuarvurdering af den 24.01.20 af Valuaren.dk.

Valuarvurderingen anvender en afkastsats på 4,50%.

## 6. Driftsmateriel og inventar

Kostpris pr. 01.01.19	255.541	255.541
Kostpris pr. 31.12.19	255.541	255.541
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-102.216	-51.108
Afskrivninger i året	-51.108	-51.108
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-153.324	-102.216
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	102.217	153.325



**7. Likvide beholdninger**

Beløb i DKK	Indestående	
	31.12.19	31.12.18
Nordea 6280142733	854.103	1.277.759
Nordea 6289 445 348, omprioriteringskonto	637.665	0
I alt	1.491.768	1.277.759

**8. Andre reserver**

Andre reserver pr. 01.01.19	10.000.000	9.576.000
Regulering andre reserver	2.000.000	424.000
Andre reserver pr. 31.12.19	12.000.000	10.000.000

## 9. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest- løbetid	Rente pct p a.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld (Pantebrevs- restgæld)	Kursværdi
Nordea Kredit, rentetilpasning F5	30.000.000	Indfriet	Variabel	211.896	26.275.766	0	0
Nordea Kredit, rentetilpasning F5	25.000.000	Indfriet	Variabel	218.834	25.000.000	0	0
Nordea Kredit, Kontantlån	44.675.000	Indfriet	1,912391%	1.054.086	44.114.670	0	0
Nordea Kredit, kontantlån	51.120.000	29 år 9 md	0,669270%	120.979	-50.772.333	50.772.333	49.150.042
Nordea Kredit, kontantlån	45.409.000	30 år	0,695499%	0	-45.409.000	45.409.000	44.135.632
Gæld til realkreditinstitutter i alt				1.605.795	-790.897	96.181.333	93.285.674
Handelsrenter, salg obligationer				11.579			
Kurstab låneindfrielse				2.318.005			
Låneomkostninger				21.630			
Finansielle omkostninger i alt				3.957.009			
Beløb i DKK			Regnskabs- mæssig værdi 31.12.19	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år	
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:							
Gæld til realkreditinstitutter			93.285.674	2.950.000	90.335.674	78.200.000	
I alt			93.285.674	2.950.000	90.335.674	78.200.000	

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.19.

	31.12.19	31.12.18
	DKK	DKK

**10. Leverandører af varer og tjenesteydelser**

Revision- og regnskabsmæssig assistance	27.000	26.500
Bestyrelseshonorar	19.250	18.750
Valuar	17.000	17.000
Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S	3.366	3.359
Pligtarbejde 2017	0	20.640
Øvrige	5.287	14.140
<b>I alt</b>	<b>71.903</b>	<b>100.389</b>

**11. Anden gæld**

Sidste års varmeregnskab	-700	-4.550
Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	38.225	38.125
Afholdte udgifter til opvarmning	-40.000	-40.000
<b>Varmeregnskab i alt</b>	<b>-2.475</b>	<b>-6.425</b>
Sidste års vandregnskab	39.300	34.550
Indeværende års vandregnskab		
Opkrævet a conto vand	19.825	19.825
Afholdte udgifter til vand	-15.000	-15.000
<b>Vandregnskab i alt</b>	<b>44.125</b>	<b>39.375</b>
Andelsoverdragelse m.v.	5.500	-3.150
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	24.415	13.861
Øvrige	6.302	562
<b>Øvrig anden gæld i alt</b>	<b>36.217</b>	<b>11.273</b>
<b>Anden gæld, kortfristet, i alt</b>	<b>77.867</b>	<b>44.223</b>

## 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol DKK 45.409.000 og DKK 51.120.000.

Der er desuden tinglyst et afgiftspantebreve på DKK 2.275.000 og DKK 3.146.000.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

## 13. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse		Antal andele	Areal, andel	Fordelings- tal, andel	Andelsværdi
10 Oldenborggade 4	St.	1	94,00	364.000	1.047.120
20 Oldenborggade 4	1.	1	105,00	429.000	1.234.106
30 Oldenborggade 4	2.	1	105,00	440.000	1.265.750
41 Oldenborggade 4	3.	1	105,00	450.000	1.294.517
52 Oldenborggade 4	4.	1	105,00	460.000	1.323.284
58 Oldenborggade 4	5.	1	118,00	517.000	1.487.256
9 Oldenborggade 2	St. tv.	1	94,00	354.000	1.018.353
8 Oldenborggade 2	St. th.	1	113,00	422.000	1.213.969
18 Oldenborggade 2	1. tv.	1	113,00	447.000	1.285.887
19 Oldenborggade 2	1. th.	1	105,00	419.000	1.205.339
28 Oldenborggade 2	2. tv.	1	113,00	457.000	1.314.654
29 Oldenborggade 2	2. th.	1	105,00	430.000	1.236.983
39 Oldenborggade 2	3. tv.	1	113,00	468.000	1.346.297
40 Oldenborggade 2	3. th.	1	105,00	440.000	1.265.750
50 Oldenborggade 2	4. tv.	1	113,00	480.000	1.380.818
51 Oldenborggade 2	4. th.	1	105,00	450.000	1.294.517
57 Oldenborggade 2	5.	1	109,00	480.000	1.380.818
7 Lyneborggade 13	St. tv.	1	116,00	438.000	1.259.996
6 Lyneborggade 13	St. th.	1	82,00	312.000	897.532
16 Lyneborggade 13	1. tv.	1	86,00	348.000	1.001.093
17 Lyneborggade 13	1. th.	1	119,00	476.000	1.369.311
26 Lyneborggade 13	2. tv.	1	86,00	357.000	1.026.983
27 Lyneborggade 13	2. th.	1	119,00	489.000	1.406.708
37 Lyneborggade 13	3. tv.	1	86,00	365.000	1.049.997
38 Lyneborggade 13	3. th.	1	119,00	500.000	1.438.352
48 Lyneborggade 13	4. tv.	1	86,00	374.000	1.075.887
49 Lyneborggade 13	4. th.	1	119,00	512.000	1.472.872
56 Lyneborggade 13	5.	1	140,00	614.000	1.766.296
5 Lyneborggade 15	St. tv.	1	93,00	354.000	1.018.353
4 Lyneborggade 15	St. th.	1	83,00	312.000	897.532
14 Lyneborggade 15	1. tv.	1	87,00	348.000	1.001.093
15 Lyneborggade 15	1. th.	1	99,00	395.000	1.136.298
24 Lyneborggade 15	2. tv.	1	87,00	357.000	1.026.983
25 Lyneborggade 15	2. th.	1	99,00	406.000	1.167.942
35 Lyneborggade 15	3. tv.	1	87,00	365.000	1.049.997
36 Lyneborggade 15	3. th.	1	99,00	416.000	1.196.709
46 Lyneborggade 15	4. tv.	1	87,00	374.000	1.075.887
47 Lyneborggade 15	4. th.	1	99,00	426.000	1.225.476
55 Lyneborggade 15	5.	1	124,00	543.000	1.562.050
3 Lyneborggade 17	St. tv.	1	99,00	354.000	1.018.353
2 Lyneborggade 17	St. th.	1	83,00	312.000	897.532
Transport		41	4.204,00	17.254.000	49.634.650

## 13. Fordeling af andelsværdi mv. - fortsat -

Nr. Adresse		Antal andele	Areal, andel	Fordelings- tal, andel	Andelsværdi
Transport		41	4.204,00	17.254.000	49.634.650
12 Lyneborggade 17	1. tv.	1	87,00	348.000	1.001.093
13 Lyneborggade 17	1. th.	1	99,00	395.000	1.136.298
22 Lyneborggade 17	2. tv.	1	87,00	357.000	1.026.983
23 Lyneborggade 17	2. th.	1	99,00	406.000	1.167.942
33 Lyneborggade 17	3. tv.	1	87,00	365.000	1.049.997
34 Lyneborggade 17	3. th.	1	99,00	416.000	1.196.709
44 Lyneborggade 17	4. tv.	1	87,00	374.000	1.075.887
45 Lyneborggade 17	4. th.	1	99,00	426.000	1.225.476
54 Lyneborggade 17	5.	1	124,00	543.000	1.562.050
1 Lyneborggade 19	St. tv.	1	93,00	354.000	1.018.353
11 Lyneborggade 19	1.	1	104,00	417.000	1.199.586
21 Lyneborggade 19	2.	1	104,00	427.000	1.228.353
31 Lyneborggade 19	3. tv.	1	100,00	419.000	1.205.339
32 Lyneborggade 19	3. th.	1	104,00	437.000	1.257.120
42 Lyneborggade 19	4. tv.	1	100,00	429.000	1.234.106
43 Lyneborggade 19	4. th.	1	104,00	448.000	1.288.763
53 Lyneborggade 19	5.	1	136,00	600.000	1.726.024
I alt		58	5.917,00	24.415.000	70.234.729
				31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
Andelsværdi pr. andelsfordelingstal				2,8767	2,7556

#### 14. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

##### Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal		BBR-areal, kvm		
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.17
B1 Andelsboliger	58	58	5.917	5.917	5.917
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	20	20	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	78	78	5.917	5.917	5.917

C1 Benyttet fordelingsstal ved opgørelse af andelskroneværdien:  
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingsstal ved opgørelse af boligafgift:  
Det oprindelige indskud

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:  
2006

D2 Ejendommens opførelsesår:  
2006

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:  
Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.  
Herunder hæfter andelshaverne personligt og solidarisk for træk på kassekredit i pengeinstitut.

#### 14. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:  
Valuarvurdering

		DKK pr. kvm			
		31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	174.062.000	172.265.000	29.417	29.114
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.000.000	10.000.000	2.028	1.690
				31.12.19	31.12.18

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms-værdi

7 6

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):  
Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%

46 44

Ja Nej

G1 Har foreningen modtaget offentlige 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



#### 14. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
		2019	2018	2019	2018	
Indtægtsart:						
H1	Boligafgift	5.656.368	5.656.368	956	956	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0	
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				31.12.19	31.12.18	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			11.870	11.370	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			15.537	16.079	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			27.407	27.449	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2019	2018	2017
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat			0	170	376
R	Årets afdrag			-129	105	340

#### 14. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2019	2018	2017
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	148	120	128
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	148	120	128

#### Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Beregnete nøgletal for foreningen:		
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	9.126	9.126
Valuarvurdering	29.417	29.417
Anskaffelseskostpris	21.932	21.932
Foreslået andelskroneværdi	11.870	11.870
Reserver uden for andelskroneværdi	2.028	2.028

DKK  
pr. kvm

#### Nøgletal, resultatopgørelse:

Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	956
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	97% 98%

## 15. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger (herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele).

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

### BALANCEN

#### Ejendom

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

**15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Driftsmidler og inventar**

Driftsmidler og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

*Afskrivninger*

Afskrivninger på driftsmidler og inventar tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år
Driftsmateriel og inventar	5

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Andelskroneværdi (Egenkapital før andre reserver)**

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Andelskroneværdien er opgjort som egenkapitalen før andre reserver.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 b, Valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Værdireguleringer vedrørende renteswaps
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele

## 15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

### Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.  
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Lis Janne Tandrup Jørgensen

Administrator

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-079967347908

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-03-02 15:03:36Z

NEM ID 

## Bjarne Kirkelund Laursen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-165673836466

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-03-02 15:35:51Z

NEM ID 

## Hanne Klein Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-413150426244

IP: 176.23.xxx.xxx

2020-03-02 15:48:51Z

NEM ID 

## Mai-Brit Herringsted Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-403015365774

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-03-02 17:54:07Z

NEM ID 

## Per Oluf Ørvad

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-351788376642

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-03-03 16:58:57Z

NEM ID 

## Jonna Marie Thun

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-503458516664

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-03-03 20:01:49Z

NEM ID 

## Morten Egholm Alsted

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:56478292

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-03-03 22:07:43Z

NEM ID 

Penneo dokument ID: E71E7-55LS-4ZTJ0-ZFV4-M4F5-HGUXU  
Penneo dokument ID: E71E7-55LS-4ZTJ0-ZFV4-M4F5-HGUXU

Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>