

A/B Sadolinparken 2

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

Årsrapport for 2022

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 27

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 Laursen
Marie Thun
Per Ørvad
Hanne Petersen
Mai-Brit Herringsted Nielsen

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 01.01.22 - 31.12.22 for A/B Sadolinparken 2.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. marts 2023

Bestyrelse

Bjarne Laursen
Formand

Marie Thun

Per Ørvad

Hanne Petersen

Mai-Brit Herringsted
Nielsen

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den

30/3-2023

Dirigent



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Sadolinparken 2

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Sadolinparken 2 for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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, andelsboligloven 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, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 13. marts 2023

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 4,10% og anvender en afkastbaseret model til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 200.091 pr. 31.12.22. 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 11.464 for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskroneværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld

Der er foretaget en reservation på t.DKK 10.500 til imødegåelse af ovennævnte.

Endvidere er der indregnet t.DKK 26.029 som reserve til fastholdt vurdering.

Der indregnes i alt pr. 31.12.22 på t.DKK 36.529. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.22 – 31.12.22 udviser et resultat på DKK 2.162.879 mod DKK 3.025.117 sidste år for tiden 01.01.21 - 31.12.21.

Resultatet for 2022 er forringet i forhold til 2021. Dette skyldes primært større udgifter til reparation og vedligeholdelse, herunder udgifter til et terrasseprojekt som alene udgør t.DKK 906 i 2022.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr 31.12.22

Værdiansættelse af ejendom

Foreningens ejendom er værdiansat på basis af valuarvurdering.

Opgørelse af andelskroneværdi

Andelskroneværdien er opgjort på basis af:

Fastholdt vurdering, jf. andelsboligloven § 5, stk. 3. Valuarvurderingen udgør t.DKK 174.062 og er udarbejdet af Valuaren Erhvervsmægler den 24.01.20.

Forskellen i værdiansættelsen mellem ny valuarvurdering og fastholdt valuarvurdering udgør t.DKK 26.029 tillagt eventuelle forbedringer udført efter 30.06.20, er indregnet i årsrapporten i balancen under andre reserver (reserve for fastholdt vurdering).

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Bestyrelsen stiller på generalforsamlingen forslag om i henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3, at der anvendes en valuarvurdering udarbejdet den 24.01.20 af Valuaren Erhvervsmægler til fastholdt vurdering som grundlag for fastsættelse af foreningens andelskroneværdi.

Resultatopgørelse

Note	2022 DKK	2021 DKK
Boligafgifter, beboelse	5.656.368	5.656.368
P-pladser	131.587	128.200
Andre indtægter	31.785	9.300
Indtægter i alt	5.819.740	5.793.868
1 Reparation og vedligeholdelse	-1.791.099	-962.821
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-463.549	-373.382
3 Ejendomsomkostninger	-231.636	-230.571
4 Foreningsomkostninger	-222.068	-171.005
Omkostninger i alt	-2.708.352	-1.737.779
Resultat før af- og nedskrivninger	3.111.388	4.056.089
Af- og nedskrivninger	0	-51.109
Resultat før finansielle poster	3.111.388	4.004.980
Finansielle omkostninger	-948.509	-979.863
Finansielle poster i alt	-948.509	-979.863
Årets resultat	2.162.879	3.025.117

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Afdrag på gæld til kreditinstitutter:

Gæld til realkreditinstitutter	2.953.477	2.933.432
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
I alt	2.953.477	2.933.432

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
Note		DKK	DKK
	Ejendommen, Matr.nr. 663, Sundbyøster		
5	Ejendom	200.091.000	199.552.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	200.091.000	199.552.000
	Anlægsaktiver i alt	200.091.000	199.552.000
	Tilgodehavende hos beboere	0	107.988
	Andre tilgodehavender	2.780	4.082
	Tilgodehavender i alt	2.780	112.070
7	Likvide beholdninger	1.380.327	2.057.637
	Omsætningsaktiver i alt	1.383.107	2.169.707
	Aktiver i alt	201.474.107	201.721.707

PASSIVER

Note	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Indskudskapital	24.415.000	24.415.000
Reserve for opskrivninger	70.316.727	69.777.727
Overført resultat	7.390.646	-13.797.819
Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)	102.122.373	80.394.908
8 Andre reserver	10.500.000	10.500.000
9 Reserve for fastholdt vurdering	26.029.000	25.490.000
Andre reserver i alt	36.529.000	35.990.000
Egenkapital i alt	138.651.373	116.384.908
10 Gæld til realkreditinstitutter	59.578.378	82.096.442
Langfristede gældsforpligtelser i alt	59.578.378	82.096.442
10 Gæld til realkreditinstitutter	3.000.000	3.000.000
11 Leverandører af varer og tjenesteydelser	85.629	95.241
12 Anden gæld	158.727	145.116
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.244.356	3.240.357
Gældsforpligtelser i alt	62.822.734	85.336.799
Passiver i alt	201.474.107	201.721.707
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14 Fordeling af andelsværdi mv.		
15 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beleb i DKK	Indskudskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Reserve for fastholdt vurdering	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22							
Saldo pr. 01.01.22	24.415.000	69.777.727	-13.797.819	80.394.908	10.500.000	25.490.000	116.384.908
Regulering, opskrivning af ejendom	0	539.000	0	539.000	0	0	539.000
Kursregulering af gæld til kontantværdi	0	0	19.564.586	19.564.586	0	0	19.564.586
Regulering andre reserver	0	0	-539.000	-539.000	0	539.000	0
Årets resultat	0	0	2.162.879	2.162.879	0	0	2.162.879
Saldo pr. 31.12.22	24.415.000	70.316.727	7.390.646	102.122.373	10.500.000	26.029.000	138.651.373

	2022 DKK	2021 DKK
--	-------------	-------------

1. Reparation og vedligeholdelse

Maler	3.750	210.098
Porttelefoner	6.308	0
Murer	2.763	1.891
Snedker	16.283	2.349
Blikkenslager og VVS	72.238	31.195
Ventilationsanlæg	10.663	46.035
Elektriker	77.223	35.022
Have- og gårdanlæg	2.777	0
Teknisk rådgivning	0	17.500
Låseservice	6.966	12.298
Elevatortelefon	14.663	13.303
Lovpligtig elevatoreftersyn	27.987	26.711
Reparation elevator	107.176	38.652
Aconto fællesudgifter til ejerforening	535.618	524.615
Diverse	370	3.152
Vedligeholdelse, løbende i alt	884.785	962.821
Terrasse	906.314	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	906.314	0
I alt	1.791.099	962.821

2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter, inkl. refusion	213.831	205.783
Forsikringer	3.716	3.716
El	246.002	163.883
I alt	463.549	373.382

	2022 DKK	2021 DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Viceværtsservice	101.210	112.005
Trappevask	97.750	82.704
Vinduespolering	6.212	6.212
Skadedyrsbekæmpelse	1.764	0
Have- og gårdanlæg	24.700	13.650
Hovedrengøring	0	16.000
I alt	231.636	230.571

4. Foreningsomkostninger

Kontorartikler, porto m.v.	3.129	6.789
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	2.757	595
Administration	126.800	122.000
Øvrig administration	3.669	2.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	29.500	27.800
Advokathonorar	0	400
Bankgebyr og andre gebyrer	5.725	5.013
WEB adgang	5.000	3.000
Drift EDB	613	493
Konsulent	4.250	0
Valuarvurdering	21.375	0
Bestyrelsesgodtgørelse	19.250	19.250
Øvrige	0	-16.835
I alt	222.068	171.005

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
5. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01	129.774.272	129.774.272
Tilgang i året	0	0
Kostpris pr. 31.12.22	129.774.272	129.774.272
Opskrivninger pr. 01.01	69.777.728	44.287.728
Opskrivninger i året	539.000	25.490.000
Opskrivninger pr. 31.12.22	70.316.728	69.777.728
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	200.091.000	199.552.000
Den offentlige ejendomsvurdering	54.000.000	54.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af valuarvurdering af den 31.12.22 af Valuaren Erhvervsmægler.

Valuarvurderingen anvender en afkastsats på 4,10%.

6. Driftsmidler og inventar

Kostpris pr. 01.01	255.541	255.541
Kostpris pr. 31.12.22	255.541	255.541
Af- og nedskrivninger pr. 01.01	-255.541	-204.432
Afskrivninger i året	0	-51.109
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-255.541	-255.541
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0	0

7. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.22	Indestående 31.12.21
Nordea 6280142733	1.380.327	2.057.637
I alt	1.380.327	2.057.637

8. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.01	10.500.000	10.500.000
Regulering andre reserver	0	0
Andre reserver pr. 31.12.22	10.500.000	10.500.000

9. Reserve for fastholdt vurdering

Reserve for fastholdt vurdering pr. 01.01	25.490.000	0
Regulering af reserve	539.000	25.490.000
Reserve for fastholdt vurdering pr. 31.12.22	26.029.000	25.490.000

10. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente pct p a	Renter og bidrag	Betalt afdrag i året	Nominal restgæld (Pantebrev-restgæld)	Kursværdi
Nordea Kredit, kontantlån	51.120.000	26 år 9 md	0,669270%	493.988	1.568.505	46.098.111	32.959.154
Nordea Kredit, kontantlån	45.409.000	27 år	0,695499%	453.234	1.384.972	41.275.398	29.619.224
Nordea	0			1.287	0	0	0
I alt				948.509	2.953.477	87.373.509	62.578.378

Beløb i DKK	Regnskabsmæssig værdi		Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
	31.12.22				
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:					
Gæld til realkreditinstitutter	62.578.378	3.000.000	59.578.378	72.000.000	
I alt	62.578.378	3.000.000	59.578.378	72.000.000	

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.22.

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
--	-----------------	-----------------

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	29.500	27.800
Bestyrelseshonorar	0	19.250
Valuar	21.375	0
Øvrige	34.754	48.191
I alt	85.629	95.241

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
12. Anden gæld		
Sidste års varmeregnskab	43.058	52.644
Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet acontovarme	43.452	43.525
Afholdte udgifter til opvarmning	-40.000	-40.000
Varmeregnskab i alt	46.510	56.169
Sidste års vandregnskab	77.880	79.700
Indeværende års vandregnskab		
Opkrævet acontovand	21.425	21.425
Afholdte udgifter til vand	-15.000	-15.000
Vandregnskab i alt	84.305	86.125
Andelsoverdragelse m.v.	6.100	2.750
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	21.740	0
Øvrige	72	72
Øvrig anden gæld i alt	27.912	2.822
Anden gæld, kortfristet, i alt	158.727	145.116

13. 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.

14. 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	1.522.529
20 Oldenborggade 4	1.	1	105,00	429.000	1.794.409
30 Oldenborggade 4	2.	1	105,00	440.000	1.840.420
41 Oldenborggade 4	3.	1	105,00	450.000	1.882.247
52 Oldenborggade 4	4.	1	105,00	460.000	1.924.075
58 Oldenborggade 4	5.	1	118,00	517.000	2.162.493
9 Oldenborggade 2	St. tv.	1	94,00	354.000	1.480.701
8 Oldenborggade 2	St. th.	1	113,00	422.000	1.765.130
18 Oldenborggade 2	1. tv.	1	113,00	447.000	1.869.699
19 Oldenborggade 2	1. th.	1	105,00	419.000	1.752.581
28 Oldenborggade 2	2. tv.	1	113,00	457.000	1.911.527
29 Oldenborggade 2	2. th.	1	105,00	430.000	1.798.592
39 Oldenborggade 2	3. tv.	1	113,00	468.000	1.957.537
40 Oldenborggade 2	3. th.	1	105,00	440.000	1.840.420
50 Oldenborggade 2	4. tv.	1	113,00	480.000	2.007.730
51 Oldenborggade 2	4. th.	1	105,00	450.000	1.882.247
57 Oldenborggade 2	5.	1	109,00	480.000	2.007.730
7 Lyneborggade 13	St. tv.	1	116,00	438.000	1.832.054
6 Lyneborggade 13	St. th.	1	82,00	312.000	1.305.025
16 Lyneborggade 13	1. tv.	1	86,00	348.000	1.455.605
17 Lyneborggade 13	1. th.	1	119,00	476.000	1.990.999
26 Lyneborggade 13	2. tv.	1	86,00	357.000	1.493.250
27 Lyneborggade 13	2. th.	1	119,00	489.000	2.045.375
37 Lyneborggade 13	3. tv.	1	86,00	365.000	1.526.712
38 Lyneborggade 13	3. th.	1	119,00	500.000	2.091.386
48 Lyneborggade 13	4. tv.	1	86,00	374.000	1.564.357
49 Lyneborggade 13	4. th.	1	119,00	512.000	2.141.579
56 Lyneborggade 13	5.	1	140,00	614.000	2.568.222
5 Lyneborggade 15	St. tv.	1	93,00	354.000	1.480.701
4 Lyneborggade 15	St. th.	1	83,00	312.000	1.305.025
14 Lyneborggade 15	1. tv.	1	87,00	348.000	1.455.605
15 Lyneborggade 15	1. th.	1	99,00	395.000	1.652.195
24 Lyneborggade 15	2. tv.	1	87,00	357.000	1.493.250
25 Lyneborggade 15	2. th.	1	99,00	406.000	1.698.205
35 Lyneborggade 15	3. tv.	1	87,00	365.000	1.526.712
36 Lyneborggade 15	3. th.	1	99,00	416.000	1.740.033
46 Lyneborggade 15	4. tv.	1	87,00	374.000	1.564.357
47 Lyneborggade 15	4. th.	1	99,00	426.000	1.781.861
55 Lyneborggade 15	5.	1	124,00	543.000	2.271.245
3 Lyneborggade 17	St. tv.	1	99,00	354.000	1.480.701
2 Lyneborggade 17	St. th.	1	83,00	312.000	1.305.025
Transport		41	4.204,00	17.254.000	72.169.546

14. Fordeling af andelsværdi mv. - fortsat -

Nr. Adresse		Antal andele	Areal, andel	Fordelings- tal, andel	Andelsværdi
Transport		41	4 204,00	17.254.000	72.169.546
12 Lyneborggade 17	1. tv.	1	87,00	348.000	1.455.605
13 Lyneborggade 17	1. th.	1	99,00	395.000	1.652.195
22 Lyneborggade 17	2. tv.	1	87,00	357.000	1.493.250
23 Lyneborggade 17	2. th.	1	99,00	406.000	1.698.205
33 Lyneborggade 17	3. tv.	1	87,00	365.000	1.526.712
34 Lyneborggade 17	3. th.	1	99,00	416.000	1.740.033
44 Lyneborggade 17	4. tv.	1	87,00	374.000	1.564.357
45 Lyneborggade 17	4. th.	1	99,00	426.000	1.781.861
54 Lyneborggade 17	5.	1	124,00	543.000	2.271.245
1 Lyneborggade 19	St. tv.	1	93,00	354.000	1.480.701
11 Lyneborggade 19	1.	1	104,00	417.000	1.744.216
21 Lyneborggade 19	2.	1	104,00	427.000	1.786.044
31 Lyneborggade 19	3. tv.	1	100,00	419.000	1.752.581
32 Lyneborggade 19	3. th.	1	104,00	437.000	1.827.871
42 Lyneborggade 19	4. tv.	1	100,00	429.000	1.794.409
43 Lyneborggade 19	4. th.	1	104,00	448.000	1.873.882
53 Lyneborggade 19	5.	1	136,00	600.000	2.509.663
Afrund		0			-3
I alt		58	5.917,00	24.415.000	102.122.373
				31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Andelsværdi pr. andelsfordelingstal				4,1828	3,2928

15. 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		
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.20
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 fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelsesår:
1906

D2 Ejendommens opførelsesår:
1906

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 prorata for træk på kassekredit i pengeinstitut.

15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

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

	Ja	Nej
F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020	X	

	31.12.22	31.12.21	DKK pr. kvm	
			31.12.22	31.12.21
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	200.091.000	199.552.000	33.816	33.725
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	36.529.000	35.990.000	6.174	6.082
			31.12.22	31.12.21

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	18	18
---	----	----

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%	69	57
---	----	----

	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

15. 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		
		2022	2021	2022	2021	
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				31.12.22	31.12.21	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			17.259	13.587	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			10.384	14.056	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			27.643	27.643	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2022	2021	2020
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat		366	511	558	
R	Årets afdrag		499	496	494	

15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2022	2021	2020
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	150	163	152
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	153	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	303	163	152

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	9.126	9.126
Valuarvurdering	33.816	33.725
Anskaffelseskostpris	21.932	21.932
Foreslået andelskroneværdi	17.259	13.587
Reserver uden for andelskroneværdi	6.174	6.082

DKK
pr. kvm

Nøgletal, resultatopgørelse:

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

16. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven 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.

BALANCEN

Ejendom

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet 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 en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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,

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

indregnes i resultatopgørelsen.

Driftsmateriel og inventar

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel 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 i andelsboligloven. Andelskroneværdien er opgjort som egenkapitalen før andre reserver.

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.

PENNEO

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

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

Per Oluf Ørvad

Næstformand

Serienummer: 557bd397-d0e3-440a-ae87-18f3b3d340bf

IP: 62.192.xxx.xxx

2023-05-09 12:51:21 UTC



Lis Janne Tandrup Jørgensen

Administrator

Serienummer: ed563432-c5e2-4686-9308-0d78cc40e680

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-05-09 12:51:50 UTC



Mai-Brit Herringsted Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6d25c84c-39f9-45e1-8d77-600cdf73b15

IP: 62.192.xxx.xxx

2023-05-09 16:31:03 UTC



Bjarne Kirkelund Laursen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 8cfc820d-025c-4b2a-ad83-227562667c9e

IP: 109.56.xxx.xxx

2023-05-09 19:08:44 UTC



Hanne Klein Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f15b4c43-8126-47db-b852-d63a199c8b28

IP: 83.95.xxx.xxx

2023-05-14 12:55:57 UTC



Jonna Marie Thun

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 464e28d9-02a9-4bfe-a356-fd2ff1977f49

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-05-15 14:29:26 UTC



Penneo dokumentnøgle: DHHXY-XOPM0-ISDIO-PXMLO-EY6CL-PASPT

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

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

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

Morten Egholm Alsted

Revisor

Serienummer: CVR:32895468-RID:56478292

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-05-31 10:15:47 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DHHXY-XOPM0-ISDIO-PXMLO-EY6CL-PASPT

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>