

AB Sadolinparken 2

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

Årsrapport for 2023

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

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

Andelsboligforeningen

AB 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, formand
Marie Thun
Per Oluf Ørvad
Mai-Brit Herringsted Nielsen
Peter Beyer Jacobsen

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Telefon: 33137800

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for AB 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. 31.12.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. marts 2024

Bestyrelse

Bjarne Laursen
Formand

Marie Thun

Per Oluf Ørvad

Mai-Brit Herringsted Nielsen Peter Beyer Jacobsen

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den 21/3 2024

Dirigent



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i AB Sadolinparken 2

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AB Sadolinparken 2 for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 4. marts 2024

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 AB 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 4,20% og anvender en afkastbaseret model til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 200.713 pr. 31.12.23. 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 11.175 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 8.300 til imødegåelse af ovennævnte.

Endvidere er der indregnet t.DKK 26.651 som reserve til fastholdt vurdering.

Der indregnes i alt pr. 31.12.23 på t.DKK 34.951. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.23 – 31.12.23 udviser et resultat på DKK 3.157.343 mod DKK 2.162.879 sidste år for tiden 01.01.22 - 31.12.22.

Resultatet for 2023 er forbedret i forhold til 2022. Dette skyldes primært mindre udgifter til reparation og vedligeholdelse, herunder udgifter til et terrasseprojekt sidste år, som alene udgjorde t.DKK 906.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr 31.12.23

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 26.651 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	2023 DKK	2022 DKK
Boligafgifter, beboelse	5.656.368	5.656.368
P-pladser	135.600	131.587
Andre indtægter	35.280	31.785
Indtægter i alt	5.827.248	5.819.740
1 Reparation og vedligeholdelse	-871.252	-1.791.099
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-401.604	-463.549
3 Ejendomsomkostninger	-235.536	-231.636
4 Foreningsomkostninger	-245.724	-222.068
Omkostninger i alt	-1.754.116	-2.708.352
Resultat før finansielle poster	4.073.132	3.111.388
Finansielle omkostninger	-915.789	-948.509
Finansielle poster i alt	-915.789	-948.509
Årets resultat	3.157.343	2.162.879
Årets resultat overføres til egenkapitalen.		
Afdrag på gæld til kreditinstitutter:		
Gæld til realkreditinstitutter	2.973.659	2.953.477
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
I alt	2.973.659	2.953.477

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
Note		DKK	DKK
5	Ejendom	200.713.000	200.091.000
Materielle anlægsaktiver i alt		200.713.000	200.091.000
Anlægsaktiver i alt		200.713.000	200.091.000
	Tilgodehavende hos beboere	108	0
	Andre tilgodehavender	10.742	2.780
Tilgodehavender i alt		10.850	2.780
7	Likvide beholdninger	1.654.948	1.380.327
Omsætningsaktiver i alt		1.665.798	1.383.107
Aktiver i alt		202.378.798	201.474.107

PASSIVER		31.12.23	31.12.22
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	24.415.000	24.415.000
	Reserve for opskrivninger	70.938.727	70.316.727
	Overført resultat	7.189.273	7.390.646
	Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)	102.543.000	102.122.373
8	Andre reserver	8.299.874	10.500.000
9	Reserve for fastholdt vurdering	26.651.000	26.029.000
	Andre reserver i alt	34.950.874	36.529.000
	Egenkapital i alt	137.493.874	138.651.373
10	Gæld til realkreditinstitutter	61.550.238	59.578.378
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	61.550.238	59.578.378
10	Gæld til realkreditinstitutter	2.991.323	3.000.000
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	147.550	85.629
12	Anden gæld	195.813	158.727
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.334.686	3.244.356
	Gældsforpligtelser i alt	64.884.924	62.822.734
	Passiver i alt	202.378.798	201.474.107
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14	Fordeling af andelsværdi mv.		
15	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb 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 01.01.23 - 31.12.23							
Saldo pr. 01.01.23	24.415.000	70.316.727	7.390.646	102.122.373	10.500.000	26.029.000	138.651.373
Regulering, opskrivning af ejendom	0	622.000	0	622.000	0	0	622.000
Kursregulering af gæld til kontantværdi	0	0	-4.936.842	-4.936.842	0	0	-4.936.842
Regulering andre reserver	0	0	1.578.126	1.578.126	-2.200.126	622.000	0
Årets resultat	0	0	3.157.343	3.157.343	0	0	3.157.343
Saldo pr. 31.12.23	24.415.000	70.938.727	7.189.273	102.543.000	8.299.874	26.651.000	137.493.874

	2023 DKK	2022 DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Maler	0	3.750
Glarmester	4.696	0
Tag og facade	30.465	0
Porttelefoner	20.950	6.308
Murer	6.199	2.763
Snedker	0	16.283
Blikkenslager og VVS	40.949	72.238
Ventilationsanlæg	11.209	10.663
Varmeanlæg	3.009	0
Elektriker	22.269	77.223
Have- og gårdanlæg	0	2.777
Teknisk rådgivning	34.625	0
Vejvedligeholdelse	9.729	0
Låseservice	14.332	6.966
Elevatortelefon	19.313	14.663
Lovpligtig elevatoreftersyn	20.093	27.987
Reparation elevator	85.364	107.176
Aconto fællesudgifter til ejerforening	546.951	535.618
Diverse	1.099	370
Vedligeholdelse, løbende i alt	871.252	884.785
Terrasse	0	906.314
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	0	906.314
I alt	871.252	1.791.099
2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.		
Ejendomsskatter, inkl. refusion	219.892	213.831
Forsikringer	3.087	3.716
El	178.625	246.002
I alt	401.604	463.549

	2023 DKK	2022 DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Viceværtsservice	105.248	101.210
Trappevask	89.250	97.750
Vinduespolering	6.212	6.212
Skadedyrsbekæmpelse	0	1.764
Graffitifjernelse	6.775	0
Have- og gårdanlæg	28.051	24.700
I alt	235.536	231.636

4. Foreningsomkostninger

Kontorartikler, porto m.v.	4.186	3.129
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	1.661	2.757
Administration	137.958	126.800
Øvrig administration	14.800	3.669
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.500	29.500
Bankgebyr og andre gebyrer	7.150	5.725
WEB adgang	6.000	5.000
Drift EDB	0	613
Konsulent	531	4.250
Valuarvurdering	22.188	21.375
Bestyrelsesgodtgørelse	19.750	19.250
I alt	245.724	222.068

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
5. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01	129.774.272	129.774.272
Tilgang i året	0	0
Kostpris pr. 31.12.23	129.774.272	129.774.272
Opskrivninger pr. 01.01	70.316.728	69.777.728
Opskrivninger i året	622.000	539.000
Opskrivninger pr. 31.12.23	70.938.728	70.316.728
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	200.713.000	200.091.000
Den offentlige ejendomsvurdering	54.000.000	54.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af valuarvurdering af den 31.12.23 af Valuaren Erhvervsmægler.

Valuarvurderingen anvender en afkastsats på 4,20%.

6. Driftsmidler og inventar

Kostpris pr. 01.01	255.541	255.541
Kostpris pr. 31.12.23	255.541	255.541
Af- og nedskrivninger pr. 01.01	-255.541	-255.541
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-255.541	-255.541
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	0	0

7. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.23	Indestående 31.12.22
Nordea 6280142733	1.654.948	1.380.327
I alt	1.654.948	1.380.327

8. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.01	10.500.000	10.500.000
Regulering andre reserver	-2.200.126	0
Andre reserver pr. 31.12.23	8.299.874	10.500.000

9. Reserve for fastholdt vurdering

Reserve for fastholdt vurdering pr. 01.01	26.029.000	25.490.000
Regulering af reserve	622.000	539.000
Reserve for fastholdt vurdering pr. 31.12.23	26.651.000	26.029.000

10. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente pct. p.a.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (Pantebrevs-restgæld)	Kursværdi
Nordea Kredit, kontantlån	51.120.000	25 år 9 md	0,669270%	477.489	1.579.029	44.519.082	33.987.411
Nordea Kredit, kontantlån	45.409.000	26 år	0,695499%	438.300	1.394.630	39.880.768	30.554.250
I alt				915.789	2.973.659	84.399.850	64.541.661

Beløb i DKK	Regnskabsmæssig værdi 31.12.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	64.541.561	2.991.323	61.550.238	70.856.690
I alt	64.541.561	2.991.323	61.550.238	70.856.690

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.23.

31.12.23	31.12.22
DKK	DKK

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	31.500	29.500
Valuar	22.188	21.375
Ørsted	32.204	0
Øvrige	61.658	34.754
I alt	147.550	85.629

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
12. Anden gæld		
Sidste års varmeregnskab	60.587	43.058
Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet acontovarme	44.160	43.452
Afholdte udgifter til opvarmning	-40.000	-40.000
Varmeregnskab i alt	64.747	46.510
Sidste års vandregnskab	80.377	77.880
Indeværende års vandregnskab		
Opkrævet acontovand	25.939	21.425
Afholdte udgifter til vand	-15.000	-15.000
Vandregnskab i alt	91.316	84.305
Andelsoverdragelse m.v.	8.750	6.100
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	18.928	21.740
Øvrige	12.072	72
Øvrig anden gæld i alt	39.750	27.912
Anden gæld, kortfristet, i alt	195.813	158.727

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 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	1.528.800
20 Oldenborggade 4	1.	1	105,00	429.000	1.801.800
30 Oldenborggade 4	2.	1	105,00	440.000	1.848.000
41 Oldenborggade 4	3.	1	105,00	450.000	1.890.000
52 Oldenborggade 4	4.	1	105,00	460.000	1.932.000
58 Oldenborggade 4	5.	1	118,00	517.000	2.171.400
9 Oldenborggade 2	St. tv.	1	94,00	354.000	1.486.800
8 Oldenborggade 2	St. th.	1	113,00	422.000	1.772.400
18 Oldenborggade 2	1. tv.	1	113,00	447.000	1.877.400
19 Oldenborggade 2	1. th.	1	105,00	419.000	1.759.800
28 Oldenborggade 2	2. tv.	1	113,00	457.000	1.919.400
29 Oldenborggade 2	2. th.	1	105,00	430.000	1.806.000
39 Oldenborggade 2	3. tv.	1	113,00	468.000	1.965.600
40 Oldenborggade 2	3. th.	1	105,00	440.000	1.848.000
50 Oldenborggade 2	4. tv.	1	113,00	480.000	2.016.000
51 Oldenborggade 2	4. th.	1	105,00	450.000	1.890.000
57 Oldenborggade 2	5.	1	109,00	480.000	2.016.000
7 Lyneborggade 13	St. tv.	1	116,00	438.000	1.839.600
6 Lyneborggade 13	St. th.	1	82,00	312.000	1.310.400
16 Lyneborggade 13	1. tv.	1	86,00	348.000	1.461.600
17 Lyneborggade 13	1. th.	1	119,00	476.000	1.999.200
26 Lyneborggade 13	2. tv.	1	86,00	357.000	1.499.400
27 Lyneborggade 13	2. th.	1	119,00	489.000	2.053.800
37 Lyneborggade 13	3. tv.	1	86,00	365.000	1.533.000
38 Lyneborggade 13	3. th.	1	119,00	500.000	2.100.000
48 Lyneborggade 13	4. tv.	1	86,00	374.000	1.570.800
49 Lyneborggade 13	4. th.	1	119,00	512.000	2.150.400
56 Lyneborggade 13	5.	1	140,00	614.000	2.578.800
5 Lyneborggade 15	St. tv.	1	93,00	354.000	1.486.800
4 Lyneborggade 15	St. th.	1	83,00	312.000	1.310.400
14 Lyneborggade 15	1. tv.	1	87,00	348.000	1.461.600
15 Lyneborggade 15	1. th.	1	99,00	395.000	1.659.000
24 Lyneborggade 15	2. tv.	1	87,00	357.000	1.499.400
25 Lyneborggade 15	2. th.	1	99,00	406.000	1.705.200
35 Lyneborggade 15	3. tv.	1	87,00	365.000	1.533.000
36 Lyneborggade 15	3. th.	1	99,00	416.000	1.747.200
46 Lyneborggade 15	4. tv.	1	87,00	374.000	1.570.800
47 Lyneborggade 15	4. th.	1	99,00	426.000	1.789.200
55 Lyneborggade 15	5.	1	124,00	543.000	2.280.600
3 Lyneborggade 17	St. tv.	1	99,00	354.000	1.486.800
2 Lyneborggade 17	St. th.	1	83,00	312.000	1.310.400
Transport		41	4.204,00	17.254.000	72.466.800

14. Fordeling af andelsværdi mv. - fortsat -

Nr. Adresse		Antal andele	Areal, andel	Fordelings- tal, andel	Andelsværdi
Transport		41	4.204,00	17.254.000	72.466.800
12 Lyneborggade 17	1. tv.	1	87,00	348.000	1.461.600
13 Lyneborggade 17	1. th.	1	99,00	395.000	1.659.000
22 Lyneborggade 17	2. tv.	1	87,00	357.000	1.499.400
23 Lyneborggade 17	2. th.	1	99,00	406.000	1.705.200
33 Lyneborggade 17	3. tv.	1	87,00	365.000	1.533.000
34 Lyneborggade 17	3. th.	1	99,00	416.000	1.747.200
44 Lyneborggade 17	4. tv.	1	87,00	374.000	1.570.800
45 Lyneborggade 17	4. th.	1	99,00	426.000	1.789.200
54 Lyneborggade 17	5.	1	124,00	543.000	2.280.600
1 Lyneborggade 19	St. tv.	1	93,00	354.000	1.486.800
11 Lyneborggade 19	1.	1	104,00	417.000	1.751.400
21 Lyneborggade 19	2.	1	104,00	427.000	1.793.400
31 Lyneborggade 19	3. tv.	1	100,00	419.000	1.759.800
32 Lyneborggade 19	3. th.	1	104,00	437.000	1.835.400
42 Lyneborggade 19	4. tv.	1	100,00	429.000	1.801.800
43 Lyneborggade 19	4. th.	1	104,00	448.000	1.881.600
53 Lyneborggade 19	5.	1	136,00	600.000	2.520.000
I alt		58	5.917,00	24.415.000	102.543.000
				31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
Andelsværdi pr. andelsfordelingstal				4,2000	4,1828

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		
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.21
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	

		DKK pr. kvm			
		31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	200.713.000	200.091.000	33.921	33.816
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	34.950.874	36.529.000	5.907	6.174
				31.12.23	31.12.22

F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	17	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%

68 69

	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		
		2023	2022	2023	2022	
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				31.12.23	31.12.22	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			17.330	17.259	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			10.684	10.384	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			28.014	27.643	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2023	2022	2021
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat			534	366	511
R	Årets afdrag			503	499	496

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

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023	2022	2021
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	147	150	163
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	153	0
M3 Vedligeholdelse i alt	147	303	163

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Mai-Brit Herringsted Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6d25c84c-39f9-45e1-8d77-600cde73b15

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-04-23 09:12:29 UTC



Per Oluf Ørvad

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 62.192.xxx.xxx

2024-04-23 09:32:12 UTC



Lis Janne Tandrup Jørgensen

Administrator

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

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-04-23 09:35:17 UTC



Bjarne Kirkelund Laursen

Bestyrelsesformand

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

IP: 62.192.xxx.xxx

2024-04-23 09:49:06 UTC



Peter Beyer Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6b347929-cc41-4f96-8a0d-95197fd5717c

IP: 62.192.xxx.xxx

2024-04-23 13:33:44 UTC



Jonna Marie Thun

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 62.192.xxx.xxx

2024-04-24 05:44:16 UTC



Penneo dokumentnøgle: 808J2-NXGSF-G5XO7-TEGEH-LENIJ-WFC08

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 tidsstempelt 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/validator**

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."

Morten Egholm Alsted

BEIERHOLM, STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:

32895468

Revisor

Serienummer: 85fa87ee-1a08-4a56-b84e-72f2677842d6

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-04-24 07:26:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: 808J2-NXGSF-G5XO7-TEGEH-LENJI-WFC08

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 tidsstempelt 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/validator>**