

AB Sadolinparken 2

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

Årsrapport for 2024

Penneo dokumentnøgle: I86V3-7ZIU6-KPT2L-MS8M0-JW81G-VJQJF

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

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 Kirkelund Laursen, formand
Marie Thun
Per Oluf Ørvad
Julie Meyer Ingemansson
Peter Beyer Jacobsen

Administrator

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

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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. 31.12.24 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2025

Bestyrelse

Bjarne Kirkelund Laursen
Formand

Marie Thun

Per Oluf Ørvad

Julie Meyer Ingemansson

Peter Beyer Jacobsen

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den / 2025

Dirigent

Til medlemmerne i AB Sadolinparken 2**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for AB Sadolinparken 2 for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, 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. 31.12.24 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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 revisorers 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.

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 28. februar 2025

Beierholm

Godkendt 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 4,25% og anvender en afkastbaseret model til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 206.443 pr. 31.12.24. 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 7.834. 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 32.381 som reserve til fastholdt vurdering.

Der indregnes i alt pr. 31.12.24 på t.DKK 34.951. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.24 – 31.12.24 udviser et resultat på DKK 3.225.880 mod DKK 3.157.343 sidste år for tiden 01.01.23 - 31.12.23.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.24

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 32.381 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	2024 DKK	2023 DKK
Boligafgifter, beboelse	5.656.368	5.656.368
P-pladser	135.600	135.600
Andre indtægter	37.929	35.280
Indtægter i alt	5.829.897	5.827.248
1 Reparation og vedligeholdelse	-851.745	-871.252
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-398.095	-401.604
3 Ejendomsomkostninger	-219.880	-235.536
4 Foreningsomkostninger	-256.354	-245.724
Omkostninger i alt	-1.726.074	-1.754.116
Resultat før finansielle poster	4.103.823	4.073.132
Finansielle indtægter	6.410	0
Finansielle omkostninger	-884.353	-915.789
Finansielle poster i alt	-877.943	-915.789
Årets resultat	3.225.880	3.157.343

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Afdrag på gæld til kreditinstitutter:

Gæld til realkreditinstitutter	2.993.978	2.973.659
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
I alt	2.993.978	2.973.659

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
5	Ejendom	206.443.000	200.713.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	206.443.000	200.713.000
	Anlægsaktiver i alt	206.443.000	200.713.000
	Tilgodehavende hos beboere	0	108
	Andre tilgodehavender	1.926	10.741
	Tilgodehavender i alt	1.926	10.849
7	Likvide beholdninger	1.893.596	1.654.948
	Omsætningsaktiver i alt	1.895.522	1.665.797
	Aktiver i alt	208.338.522	202.378.797

PASSIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Indskudskapital	24.415.000	24.415.000
	Reserve for opskrivninger	76.668.727	70.938.727
	Overført resultat	8.451.564	7.189.272
	Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)	109.535.291	102.542.999
8	Andre reserver	2.569.874	8.299.874
9	Reserve for fastholdt vurdering	32.381.000	26.651.000
	Andre reserver i alt	34.950.874	34.950.874
	Egenkapital i alt	144.486.165	137.493.873
10	Gæld til realkreditinstitutter	60.499.407	61.550.238
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	60.499.407	61.550.238
10	Gæld til realkreditinstitutter	3.011.764	2.991.323
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	126.893	147.550
12	Anden gæld	214.293	195.813
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.352.950	3.334.686
	Gældsforpligtelser i alt	63.852.357	64.884.924
	Passiver i alt	208.338.522	202.378.797

- 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 01.01.24 - 31.12.24							
Saldo pr. 01.01.24	24.415.000	70.938.727	7.189.272	102.542.999	8.299.874	26.651.000	137.493.873
Regulering, opskrivning af ejendom	0	5.730.000	0	5.730.000	0	0	5.730.000
Kursregulering af gæld til kontantværdi	0	0	-1.963.588	-1.963.588	0	0	-1.963.588
Regulering andre reserver	0	0	0	0	-5.730.000	5.730.000	0
Årets resultat	0	0	3.225.880	3.225.880	0	0	3.225.880
Saldo pr. 31.12.24	24.415.000	76.668.727	8.451.564	109.535.291	2.569.874	32.381.000	144.486.165

	2024	2023
	DKK	DKK

1. Reparation og vedligeholdelse

Glarmester	0	4.696
Tag og facade	0	30.465
Porttelefoner	0	20.950
Småanskaffelser	249	0
Murer	0	6.199
Snedker	7.587	0
Blikkenslager og VVS	5.341	40.949
Ventilationsanlæg	16.466	11.209
Varmeanlæg	933	3.009
Elektriker	59.822	22.269
Teknisk rådgivning	23.375	34.625
Vejvedligeholdelse	0	9.729
Låseservice	4.920	14.332
Elevatortelefon	21.397	19.313
Lovpligtig elevatoreftersyn	18.390	20.093
Reparation elevator	66.753	85.364
Aconto fællesudgifter til ejerforening	619.983	546.951
Diverse	6.529	1.099
Vedligeholdelse, løbende i alt	851.745	871.252

2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter, inkl. refusion	229.942	219.892
Forsikringer	3.087	3.087
El	165.066	178.625
I alt	398.095	401.604

	2024	2023
	DKK	DKK

3. Ejendomsomkostninger

Viceværtsservice	107.375	105.248
Trappevask	93.500	89.250
Vinduespolering	6.212	6.212
Skadedyrsbekæmpelse	1.393	0
Graffitijernelse	0	6.775
Snerydning	11.400	28.051
I alt	219.880	235.536

4. Foreningsomkostninger

Kontorartikler, porto m.v.	3.039	4.186
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	2.327	1.661
Administration	142.097	137.958
Øvrig administration	0	14.800
Revision og regnskabsmæssig assistance	33.000	31.500
Bankgebyr og andre gebyrer	8.291	7.150
WEB adgang	6.000	6.000
Konsulent	16.250	531
Valuarvurdering	26.550	22.188
Bestyrelsesgodtgørelse	18.800	19.750
I alt	256.354	245.724

31.12.24	31.12.23
DKK	DKK

5. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	129.774.272	129.774.272
Tilgang i året	0	0
Kostpris pr. 31.12.24	129.774.272	129.774.272
Opskrivninger pr. 01.01	70.938.728	70.316.728
Opskrivninger i året	5.730.000	622.000
Opskrivninger pr. 31.12.24	76.668.728	70.938.728
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	206.443.000	200.713.000
Den offentlige ejendomsvurdering	54.000.000	54.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af valuarvurdering af den 31.12.24 af Valuaren Erhvervsmægler.

Valuarvurderingen anvender en afkastsats på 4,25%.

6. Driftsmidler og inventar

Kostpris pr. 01.01	255.541	255.541
Kostpris pr. 31.12.24	255.541	255.541
Af- og nedskrivninger pr. 01.01	-255.541	-255.541
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	-255.541	-255.541
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	0	0

7. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.24	Indestående 31.12.23
Nordea 6280142733	1.893.596	1.654.948
I alt	1.893.596	1.654.948

8. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.01	8.299.874	10.500.000
Regulering andre reserver	-5.730.000	-2.200.126
Andre reserver pr. 31.12.24	2.569.874	8.299.874

9. Reserve for fastholdt vurdering

Reserve for fastholdt vurdering pr. 01.01	26.651.000	26.029.000
Regulering af reserve	5.730.000	622.000
Reserve for fastholdt vurdering pr. 31.12.24	32.381.000	26.651.000

10. 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, kontantlån	51.120.000	24 år 9 md	0,669270%	460.879	1.589.623	42.929.459	33.438.617
Nordea Kredit, kontantlån	45.409.000	25 år	0,695499%	423.262	1.404.355	38.476.413	30.072.554
I alt				884.141	2.993.978	81.405.872	63.511.171

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.24	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	63.511.171	3.011.764	60.499.407	67.769.967
I alt	63.511.171	3.011.764	60.499.407	67.769.967

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.24.

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
--	-----------------	-----------------

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	33.000	31.500
Valuar	22.750	22.188
Ørsted	31.789	32.204
Øvrige	39.354	61.658
I alt	126.893	147.550

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
12. Anden gæld		
Sidste års varmeregnskab	58.433	60.587
Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet acontovarme	47.035	44.160
Afholdte udgifter til opvarmning	-40.000	-40.000
Varmeregnskab i alt	65.468	64.747
Sidste års vandregnskab	83.754	80.377
Indeværende års vandregnskab		
Opkrævet acontovand	23.064	25.939
Afholdte udgifter til vand	-15.000	-15.000
Vandregnskab i alt	91.818	91.316
Andelsoverdragelse m.v.	21.000	8.750
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	9.000	18.928
Mellemregning med andelshavere	27.007	0
Øvrige	0	12.072
Øvrig anden gæld i alt	57.007	39.750
Anden gæld, kortfristet, i alt	214.293	195.813

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevne 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	1.633.047
20 Oldenborggade 4	1.	1	105,00	429.000	1.924.663
30 Oldenborggade 4	2.	1	105,00	440.000	1.974.013
41 Oldenborggade 4	3.	1	105,00	450.000	2.018.877
52 Oldenborggade 4	4.	1	105,00	460.000	2.063.741
58 Oldenborggade 4	5.	1	118,00	517.000	2.319.465
9 Oldenborggade 2	St. tv.	1	94,00	354.000	1.588.183
8 Oldenborggade 2	St. th.	1	113,00	422.000	1.893.258
18 Oldenborggade 2	1. tv.	1	113,00	447.000	2.005.418
19 Oldenborggade 2	1. th.	1	105,00	419.000	1.879.799
28 Oldenborggade 2	2. tv.	1	113,00	457.000	2.050.282
29 Oldenborggade 2	2. th.	1	105,00	430.000	1.929.149
39 Oldenborggade 2	3. tv.	1	113,00	468.000	2.099.632
40 Oldenborggade 2	3. th.	1	105,00	440.000	1.974.013
50 Oldenborggade 2	4. tv.	1	113,00	480.000	2.153.469
51 Oldenborggade 2	4. th.	1	105,00	450.000	2.018.877
57 Oldenborggade 2	5.	1	109,00	480.000	2.153.469
7 Lyneborggade 13	St. tv.	1	116,00	438.000	1.965.040
6 Lyneborggade 13	St. th.	1	82,00	312.000	1.399.755
16 Lyneborggade 13	1. tv.	1	86,00	348.000	1.561.265
17 Lyneborggade 13	1. th.	1	119,00	476.000	2.135.523
26 Lyneborggade 13	2. tv.	1	86,00	357.000	1.601.642
27 Lyneborggade 13	2. th.	1	119,00	489.000	2.193.846
37 Lyneborggade 13	3. tv.	1	86,00	365.000	1.637.534
38 Lyneborggade 13	3. th.	1	119,00	500.000	2.243.197
48 Lyneborggade 13	4. tv.	1	86,00	374.000	1.677.911
49 Lyneborggade 13	4. th.	1	119,00	512.000	2.297.033
56 Lyneborggade 13	5.	1	140,00	614.000	2.754.645
5 Lyneborggade 15	St. tv.	1	93,00	354.000	1.588.183
4 Lyneborggade 15	St. th.	1	83,00	312.000	1.399.755
14 Lyneborggade 15	1. tv.	1	87,00	348.000	1.561.265
15 Lyneborggade 15	1. th.	1	99,00	395.000	1.772.125
24 Lyneborggade 15	2. tv.	1	87,00	357.000	1.601.642
25 Lyneborggade 15	2. th.	1	99,00	406.000	1.821.476
35 Lyneborggade 15	3. tv.	1	87,00	365.000	1.637.534
36 Lyneborggade 15	3. th.	1	99,00	416.000	1.866.340
46 Lyneborggade 15	4. tv.	1	87,00	374.000	1.677.911
47 Lyneborggade 15	4. th.	1	99,00	426.000	1.911.204
55 Lyneborggade 15	5.	1	124,00	543.000	2.436.112
3 Lyneborggade 17	St. tv.	1	99,00	354.000	1.588.183
2 Lyneborggade 17	St. th.	1	83,00	312.000	1.399.755
Transport		41	4.204,00	17.254.000	77.408.231

14. Fordeling af andelsværdi mv. - fortsat -

Nr. Adresse		Antal andele	Areal, andel	Fordelings- tal, andel	Andelsværdi
Transport		41	4.204,00	17.254.000	77.408.231
12 Lyneborggade 17	1. tv.	1	87,00	348.000	1.561.265
13 Lyneborggade 17	1. th.	1	99,00	395.000	1.772.125
22 Lyneborggade 17	2. tv.	1	87,00	357.000	1.601.642
23 Lyneborggade 17	2. th.	1	99,00	406.000	1.821.476
33 Lyneborggade 17	3. tv.	1	87,00	365.000	1.637.534
34 Lyneborggade 17	3. th.	1	99,00	416.000	1.866.340
44 Lyneborggade 17	4. tv.	1	87,00	374.000	1.677.911
45 Lyneborggade 17	4. th.	1	99,00	426.000	1.911.204
54 Lyneborggade 17	5.	1	124,00	543.000	2.436.112
1 Lyneborggade 19	St. tv.	1	93,00	354.000	1.588.183
11 Lyneborggade 19	1.	1	104,00	417.000	1.870.826
21 Lyneborggade 19	2.	1	104,00	427.000	1.915.690
31 Lyneborggade 19	3. tv.	1	100,00	419.000	1.879.799
32 Lyneborggade 19	3. th.	1	104,00	437.000	1.960.554
42 Lyneborggade 19	4. tv.	1	100,00	429.000	1.924.663
43 Lyneborggade 19	4. th.	1	104,00	448.000	2.009.904
53 Lyneborggade 19	5.	1	136,00	600.000	2.691.836
Afrund		0			-4
I alt		58	5.917,00	24.415.000	109.535.291
				31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Andelsværdi pr. andelsfordelingstal				4,4864	4,2000

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		
		31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.22
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:
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 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			
		31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	206.443.000	200.713.000	34.890	33.921		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	34.950.874	34.950.874	5.907	5.907		
				31.12.24	31.12.23		
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi			17	17		
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	68		
						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	
		2024	2023	2024	2023
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				31.12.24	31.12.23
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):					
K1	Andelsværdi			18.512	17.330
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			10.471	10.684
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			28.983	28.014
			DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK			2024	2023	2022
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):					
J	Årets resultat		545	534	366
R	Årets afdrag		506	503	499

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

Beløb i DKK		DKK pr. kvm		
		2024	2023	2022
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):				
M1	Vedligeholdelse, løbende	144	147	150
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	153
M3	Vedligeholdelse i alt	144	147	303

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 opskrивninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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 tabsrisici 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.”

Per Oluf Ørvad

Næstformand

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

IP: 62.192.xxx.xxx

2025-03-03 15:53:40 UTC



Lis Janne Tandrup Jørgensen

Administrator

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

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-03-03 15:57:35 UTC



Bjarne Kirkelund Laursen

Bestyrelsesformand

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

IP: 62.192.xxx.xxx

2025-03-03 16:41:24 UTC



Peter Beyer Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 62.192.xxx.xxx

2025-03-04 02:51:43 UTC



Jonna Marie Thun

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 62.192.xxx.xxx

2025-03-05 09:57:02 UTC



Julie Meyer Ingemansson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 96dba07e-7fc4-411c-a99c-892b0b79aa29

IP: 62.192.xxx.xxx

2025-03-05 15:45:15 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

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 Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 32895468

Revisor

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

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-03-07 11:45:45 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter