BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

AB Sadolinparken 2

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

Årsrapport for 2025

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

København
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

Tel. 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Indholdsfortegnelse

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

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

Andelsboligforeningen

AB Sadolinparken 2
Oldenburgvej 2-4 og Lyneborggade 13-19
2300 København S

Hjemsted: København
CVR-nr.: 29 28 90 34
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Bjarne Kirkelund Laursen, formand
Marie Thun
Per Oluf Ørvad
Julie Meyer Petursson
Jacob Skov Cowland

Administrator

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

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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. 31.12.25 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. februar 2026

Bestyrelse

Bjarne Kirkelund Laursen
Formand

Marie Thun

Per Oluf Ørvad

Julie Meyer Petursson

Jacob Skov Cowland

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den / 2026

Dirigent

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i AB Sadolinparken 2

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AB Sadolinparken 2 for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, 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. 31.12.25 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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.

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

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.

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

- 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 26. februar 2026

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29438

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

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 3,70% og anvender en afkastbaseret model til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 230.300 pr. 31.12.25. 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 14.570. 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

Til imødegåelse af ovenstående indregnes i alt pr. 31.12.25 en reservation på t.DKK 34.951. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.25 – 31.12.25 udviser et resultat på DKK 2.628.243 mod DKK 3.225.880 sidste år for tiden 01.01.24 - 31.12.24.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.25

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

Værdiansættelse af ejendom

Foreningens ejendom er værdiansat på basis af valuarvurdering.

Opgørelse af andelskroneværdi

Andelskroneværdien er opgjort på basis af:

Valuarvurdering, jf. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

Resultatopgørelse

Note		2025 DKK	2024 DKK
	Boligafgifter, beboelse	5.656.368	5.656.368
	P-pladser	135.600	135.600
	Andre indtægter	42.813	37.929
	Indtægter i alt	**5.834.781**	**5.829.897**
1	Reparation og vedligeholdelse	-1.444.393	-851.745
2	Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-408.494	-398.095
3	Ejendomsomkostninger	-221.559	-219.880
4	Foreningsomkostninger	-290.112	-256.354
	Omkostninger i alt	**-2.364.558**	**-1.726.074**
	Resultat før finansielle poster	**3.470.223**	**4.103.823**
	Finansielle indtægter	10.296	6.410
	Finansielle omkostninger	-852.276	-884.353
	Finansielle poster i alt	**-841.980**	**-877.943**
	Årets resultat	**2.628.243**	**3.225.880**

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Afdrag på gæld til kreditinstitutter:

Gæld til realkreditinstitutter	3.014.436	2.993.978
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
I alt	**3.014.436**	**2.993.978**

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

Balance

AKTIVER

Note		31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
	Matr. nr. 0633, Sundbyøster:		
5	Ejendom	230.300.000	206.443.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**230.300.000**	**206.443.000**
	Anlægsaktiver i alt	**230.300.000**	**206.443.000**
	Andre tilgodehavender	8.467	1.927
	Tilgodehavender i alt	**8.467**	**1.927**
7	**Likvide beholdninger**	**3.692.146**	**1.893.596**
	Omsætningsaktiver i alt	**3.700.613**	**1.895.523**
	Aktiver i alt	**234.000.613**	**208.338.523**

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

Balance

PASSIVER

Note		31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
	Indskudskapital	24.415.000	24.415.000
	Reserve for opskrivninger	100.525.727	76.668.727
	Overført resultat	12.854.074	8.451.565
	Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)	**137.794.801**	**109.535.292**
8	Andre reserver	34.950.874	2.569.874
9	Reserve for fastholdt vurdering	0	32.381.000
	Andre reserver i alt	**34.950.874**	**34.950.874**
	Egenkapital i alt	**172.745.675**	**144.486.166**
10	Gæld til realkreditinstitutter	55.690.126	60.499.407
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**55.690.126**	**60.499.407**
10	Gæld til realkreditinstitutter	3.032.344	3.011.764
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	246.843	126.893
12	Anden gæld	2.285.625	214.293
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**5.564.812**	**3.352.950**
	Gældsforpligtelser i alt	**61.254.938**	**63.852.357**
	Passiver i alt	**234.000.613**	**208.338.523**

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
14 Fordeling af andelsværdi mv.
15 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

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 01.01.25 - 31.12.25							
Saldo pr. 01.01.25	24.415.000	76.668.727	8.451.565	109.535.292	2.569.874	32.381.000	144.486.166
Regulering, opskrivning af ejendom	0	23.857.000	0	23.857.000	0	0	23.857.000
Kursregulering af gæld til kontantværdi	0	0	1.774.266	1.774.266	0	0	1.774.266
Regulering andre reserver	0	0	0	0	32.381.000	-32.381.000	0
Årets resultat	0	0	2.628.243	2.628.243	0	0	2.628.243
Saldo pr. 31.12.25	24.415.000	100.525.727	12.854.074	137.794.801	34.950.874	0	172.745.675

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

	2025 DKK	2024 DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Porttelefoner	42.473	0
Småanskaffelser	0	249
Snedker	73.476	7.587
Blikkenslager og VVS	0	5.341
Ventilationsanlæg	13.138	16.466
Varmeanlæg	0	933
Elektriker	98.606	59.822
Teknisk rådgivning	0	23.375
Låseservice	20.794	4.920
Elevatortelefon	20.088	21.397
Døre og vinduer	2.036	0
Lovpligtig elevatoreftersyn	19.166	18.390
Reparation elevator	139.156	66.753
Aconto fællesudgifter til ejerforening	712.393	619.983
Diverse	3.337	6.529
Vedligeholdelse, løbende i alt	1.144.663	851.745
Projekt, opfølgning brandtilsyn	299.730	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	299.730	0
I alt	1.444.393	851.745

2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.		
Ejendomsskatter, inkl. refusion	255.151	229.942
Forsikringer	2.624	3.087
El	150.719	165.066
I alt	408.494	398.095

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

	2025 DKK	2024 DKK

3. Ejendomsomkostninger

Viceværtsservice	110.596	107.375
Trappevask	88.875	93.500
Vinduespolering	0	6.212
Skadedyrsbekæmpelse	0	1.393
Snerydning	22.088	11.400
I alt	221.559	219.880

4. Foreningsomkostninger

Kontorartikler, porto m.v.	8.542	3.039
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	1.798	2.327
Småanskaffelser og vedligeholdelse	897	0
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	2.029	0
Administration	146.360	142.097
Revision og regnskabsmæssig assistance	34.750	33.000
Bankgebyr og andre gebyrer	8.973	8.291
WEB adgang	6.000	6.000
Konsulent	38.813	16.250
Valuarvurdering	22.200	26.550
Bestyrelsesgodtgørelse	19.750	18.800
I alt	290.112	256.354

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK

5. Ejendom

Kostpris pr. 01.01	129.774.272	129.774.272
Tilgang i året	0	0
Kostpris pr. 31.12.25	129.774.272	129.774.272
Opskrivninger pr. 01.01	76.668.728	70.938.728
Opskrivninger i året	23.857.000	5.730.000
Opskrivninger pr. 31.12.25	100.525.728	76.668.728
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	230.300.000	206.443.000
Den offentlige ejendomsvurdering	54.000.000	54.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af valuarvurdering af den 31.12.25 af Stad valuar.

Valuarvurderingen anvender en afkastsats på 3,70%.

6. Driftsmidler og inventar

Kostpris pr. 01.01	255.541	255.541
Kostpris pr. 31.12.25	255.541	255.541
Af- og nedskrivninger pr. 01.01	-255.541	-255.541
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.25	-255.541	-255.541
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	0	0

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

7. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.25	Indestående 31.12.24
Nordea 2216 0747 884978	2.686.288	1.893.596
Nordea 2216-9043 721 736, renteindskudskonto	1.005.858	0
I alt	3.692.146	1.893.596

8. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.01	2.569.874	8.299.874
Regulering andre reserver	32.381.000	-5.730.000
Andre reserver pr. 31.12.25	34.950.874	2.569.874

9. Reserve for fastholdt vurdering

Reserve for fastholdt vurdering pr. 01.01	32.381.000	26.651.000
Regulering af reserve, ophør fastholdt vurdering	-32.381.000	5.730.000
Reserve for fastholdt vurdering pr. 31.12.25	0	32.381.000

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

10. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2025	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (pantebrevs-restgæld)	Kursværdi 31.12.25
Nordea Kredit, kontantlån	51.120.000	23 år 9 mdr.	0,669270	444.158	1.600.289	41.329.170	30.911.212
Nordea Kredit, kontantlån	45.409.000	24 år	0,695499	408.118	1.414.148	37.062.266	27.811.258
I alt				852.276	3.014.437	78.391.436	58.722.470

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.25	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	58.722.470	3.032.344	55.690.126	64.662.149
I alt	58.722.470	3.032.344	55.690.126	64.662.149

Foreningen har ikke indgået renteswap-aftaler pr. 31.12.25

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	34.750	33.000
Valuar	18.200	22.750
Ørsted	27.968	31.789
Otis	24.891	0
Efteropkrævning, fællesudgifter E/F	92.410	0
Øvrige	48.624	39.354
I alt	246.843	126.893

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK

12. Anden gæld

Sidste års varmeregnskab	78.258	58.433
Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet acontovarme	48.205	47.035
Afholdte udgifter til opvarmning	-40.000	-40.000
Varmeregnskab i alt	86.463	65.468
Sidste års vandregnskab	97.276	83.754
Indeværende års vandregnskab		
Opkrævet acontovand	24.600	23.064
Afholdte udgifter til vand	-15.000	-15.000
Vandregnskab i alt	106.876	91.818
Andelsoverdragelse m.v.	2.011.929	21.000
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	12.000	9.000
Mellemregning med andelshavere	47.957	27.007
Øvrige	20.400	0
Øvrig anden gæld i alt	2.092.286	57.007
Anden gæld, kortfristet, i alt	2.285.625	214.293

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.

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

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	2.054.364
20	Oldenborggade 4	1.	1	105,00	429.000	2.421.215
30	Oldenborggade 4	2.	1	105,00	440.000	2.483.298
41	Oldenborggade 4	3.	1	105,00	450.000	2.539.736
52	Oldenborggade 4	4.	1	105,00	460.000	2.596.175
58	Oldenborggade 4	5.	1	118,00	517.000	2.917.875
9	Oldenborggade 2	St. tv.	1	94,00	354.000	1.997.926
8	Oldenborggade 2	St. th.	1	113,00	422.000	2.381.708
18	Oldenborggade 2	1. tv.	1	113,00	447.000	2.522.805
19	Oldenborggade 2	1. th.	1	105,00	419.000	2.364.777
28	Oldenborggade 2	2. tv.	1	113,00	457.000	2.579.243
29	Oldenborggade 2	2. th.	1	105,00	430.000	2.426.859
39	Oldenborggade 2	3. tv.	1	113,00	468.000	2.641.326
40	Oldenborggade 2	3. th.	1	105,00	440.000	2.483.298
50	Oldenborggade 2	4. tv.	1	113,00	480.000	2.709.052
51	Oldenborggade 2	4. th.	1	105,00	450.000	2.539.736
57	Oldenborggade 2	5.	1	109,00	480.000	2.709.052
7	Lyneborggade 13	St. tv.	1	116,00	438.000	2.472.010
6	Lyneborggade 13	St. th.	1	82,00	312.000	1.760.884
16	Lyneborggade 13	1. tv.	1	86,00	348.000	1.964.063
17	Lyneborggade 13	1. th.	1	119,00	476.000	2.686.477
26	Lyneborggade 13	2. tv.	1	86,00	357.000	2.014.857
27	Lyneborggade 13	2. th.	1	119,00	489.000	2.759.847
37	Lyneborggade 13	3. tv.	1	86,00	365.000	2.060.008
38	Lyneborggade 13	3. th.	1	119,00	500.000	2.821.929
48	Lyneborggade 13	4. tv.	1	86,00	374.000	2.110.803
49	Lyneborggade 13	4. th.	1	119,00	512.000	2.889.655
56	Lyneborggade 13	5.	1	140,00	614.000	3.465.329
5	Lyneborggade 15	St. tv.	1	93,00	354.000	1.997.926
4	Lyneborggade 15	St. th.	1	83,00	312.000	1.760.884
14	Lyneborggade 15	1. tv.	1	87,00	348.000	1.964.063
15	Lyneborggade 15	1. th.	1	99,00	395.000	2.229.324
24	Lyneborggade 15	2. tv.	1	87,00	357.000	2.014.857
25	Lyneborggade 15	2. th.	1	99,00	406.000	2.291.406
35	Lyneborggade 15	3. tv.	1	87,00	365.000	2.060.008
36	Lyneborggade 15	3. th.	1	99,00	416.000	2.347.845
46	Lyneborggade 15	4. tv.	1	87,00	374.000	2.110.803
47	Lyneborggade 15	4. th.	1	99,00	426.000	2.404.284
55	Lyneborggade 15	5.	1	124,00	543.000	3.064.615
3	Lyneborggade 17	St. tv.	1	99,00	354.000	1.997.926
2	Lyneborggade 17	St. th.	1	83,00	312.000	1.760.884
	Transport		41	4.204,00	17.254.000	97.379.132

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

14. Fordeling af andelsværdi mv. - fortsat -

Nr.	Adresse		Antal andele	Areal, andel	Fordelings-tal, andel	Andelsværdi
	Transport		41	4.204,00	17.254.000	97.379.132
12	Lyneborggade 17	1. tv.	1	87,00	348.000	1.964.063
13	Lyneborggade 17	1. th.	1	99,00	395.000	2.229.324
22	Lyneborggade 17	2. tv.	1	87,00	357.000	2.014.857
23	Lyneborggade 17	2. th.	1	99,00	406.000	2.291.406
33	Lyneborggade 17	3. tv.	1	87,00	365.000	2.060.008
34	Lyneborggade 17	3. th.	1	99,00	416.000	2.347.845
44	Lyneborggade 17	4. tv.	1	87,00	374.000	2.110.803
45	Lyneborggade 17	4. th.	1	99,00	426.000	2.404.284
54	Lyneborggade 17	5.	1	124,00	543.000	3.064.615
1	Lyneborggade 19	St. tv.	1	93,00	354.000	1.997.926
11	Lyneborggade 19	1.	1	104,00	417.000	2.353.489
21	Lyneborggade 19	2.	1	104,00	427.000	2.409.928
31	Lyneborggade 19	3. tv.	1	100,00	419.000	2.364.777
32	Lyneborggade 19	3. th.	1	104,00	437.000	2.466.366
42	Lyneborggade 19	4. tv.	1	100,00	429.000	2.421.215
43	Lyneborggade 19	4. th.	1	104,00	448.000	2.528.449
53	Lyneborggade 19	5.	1	136,00	600.000	3.386.315
	Afrund		0			-1
	I alt		58	5.917,00	24.415.000	137.794.801

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
Andelsværdi pr. andelsfordelingstal	5,6439	4,4864

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

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		
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.23
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	I alt	78	78	5.917	5.917	5.917

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften:
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:
F.eks.: Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herunder hæfter andelshaverne personligt og prorata for træk på kassekredit i pengeinstitut.

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

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

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsv ærdien: Valuarvurdering.

F1b Tidspunkt for værdiansættelse 31-12-2025

		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

				DKK pr. kvm	
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	230.300.000	206.443.000	38.922	34.890
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0	0	0

F2c Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:

				DKK pr. kvm	
		31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	34.950.874	34.950.874	5.907	5.907

		31.12.25	31.12.24
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	15	17

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

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

		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

		Gns. indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2025	2024	2025	2024
	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		31.12.25	31.12.24
	Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):		
K1	Andelsværdi	19.706	18.512
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	9.727	10.471
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	29.433	28.983

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

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

Beløb i DKK		DKK pr. andelskvm 2025	2024	2023
	Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J	Årets resultat	444	545	534
R	Årets afdrag	509	506	503

Beløb i DKK		DKK pr. kvm 2025	2024	2023
	Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1	Vedligeholdelse, løbende	193	144	147
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	51	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	244	144	147

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

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.

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

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 dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

PENNEO

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

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

Lis Janne Tandrup Jørgensen
Administrator
Serienummer: ed563432-c5e2-4686-9308-0d78cc40e680
IP: 185.141.xxx.xxx
2026-03-04 15:03:15 UTC

Mit ID

Jonna Marie Thun
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Sadolinparken
Serienummer: 464e28d9-02a9-4bfe-a356-fd2ff1977f49
IP: 80.62.xxx.xxx
2026-03-04 15:18:15 UTC

Mit ID

Bjarne Kirkelund Laursen
Bestyrelsesformand
På vegne af: AB Sadolinparken
Serienummer: 8cfc820d-025c-4b2a-ad83-227562667c9e
IP: 62.192.xxx.xxx
2026-03-04 15:28:09 UTC

Mit ID

Julie Meyer Pétursson
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 96dba07e-7fc4-411c-a99c-892b0b79aa29
IP: 62.192.xxx.xxx
2026-03-04 16:57:56 UTC

Mit ID

Per Oluf Ørvad
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Sadolinparken
Serienummer: 557bd397-d0e3-440a-ae87-18f3b3d340bf
IP: 62.192.xxx.xxx
2026-03-05 09:56:44 UTC

Mit ID

Jacob Skov Cowland
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Sadolinparken
Serienummer: b17fd5e8-531c-413f-8ffc-f75a99092723
IP: 37.96.xxx.xxx
2026-03-05 13:41:03 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

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
2026-03-06 06:20:22 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: MI0X3-L0RJK-94IPA-TKRRL-P9J5T-FFD6O

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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.