

A/B Sadolinparken 2

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

Årsrapport for 2021

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 28

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

Andelsboligforeningen

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

Bestyrelse

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

Administration

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

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bank

Nordea

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for A/B Sadolinparken 2.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2022

Bestyrelse

Bjarne Laursen
Formand

Marie Thun

Per Ørvad

Hanne Petersen

Mai-Brit Herringsted
Nielsen

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Sadolinparken 2

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Sadolinparken 2 for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med 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, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

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

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

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

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

Søborg, den 8. marts 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,85% og anvender en afkastbaseret model til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 199.552 pr. 31.12.21. 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 13.750 for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

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

Der er foretaget en reservation pr. 31.12.21 på t.DKK 35.990 til imødegåelse af ovennævnte. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen,

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.21 – 31.12.21 udviser et resultat på DKK 3.025.117 mod DKK 3.300.177 sidste år for tiden 01.01.20 - 31.12.20.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr 31.12.21

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

Værdiansættelse af ejendom og opgørelse af andelskroneværdi

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

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

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

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.dk til fastholdt vurdering som grundlag for fastsættelse af foreningens andelskroneværdi.

Resultatopgørelse

Note	2021 DKK	2020 DKK
Boligafgifter, beboelse	5.656.368	5.656.368
P-pladser	128.200	128.400
Andre indtægter	9.300	38.160
Indtægter i alt	5.793.868	5.822.928
1 Reparation og vedligeholdelse	-962.821	-901.514
2 Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-373.382	-216.197
3 Ejendomsomkostninger	-230.571	-168.806
4 Foreningsomkostninger	-171.005	-173.001
Omkostninger i alt	-1.737.779	-1.459.518
Resultat før af- og nedskrivninger	4.056.089	4.363.410
Af- og nedskrivninger	-51.109	-51.108
Resultat før finansielle poster	4.004.980	4.312.302
Finansielle omkostninger	-979.863	-1.012.125
Finansielle poster i alt	-979.863	-1.012.125
Årets resultat	3.025.117	3.300.177

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Afdrag på gæld til kreditinstitutter:

Gæld til realkreditinstitutter	2.933.432	2.920.915
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
I alt	2.933.432	2.920.915

AKTIVER		31.12.21	31.12.20
Note		DKK	DKK
Ejendommen, Matr.nr. 663, Sundbyøster:			
5	Ejendom	199.552.000	174.062.000
6	Driftsmateriel og inventar	0	51.109
Materielle anlægsaktiver i alt		199.552.000	174.113.109
Anlægsaktiver i alt		199.552.000	174.113.109
Tilgodehavende hos beboere			
Andre tilgodehavender			
		107.988	21.644
		4.082	5.255
Tilgodehavender i alt		112.070	26.899
7	Likvide beholdninger	2.057.637	1.935.539
Omsætningsaktiver i alt		2.169.707	1.962.438
Aktiver i alt		201.721.707	176.075.547

PASSIVER		31.12.21	31.12.20
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	24.415.000	24.415.000
	Reserve for opskrivninger	69.777.727	44.287.727
	Overført resultat	-13.797.819	2.013.928
	Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)	80.394.908	70.716.655
8	Andre reserver	10.500.000	10.500.000
9	Andre reserver, fastholdt vurdering	25.490.000	0
	Andre reserver i alt	35.990.000	10.500.000
	Egenkapital i alt	116.384.908	81.216.655
10	Gæld til realkreditinstitutter	82.096.442	91.683.010
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	82.096.442	91.683.010
10	Gæld til realkreditinstitutter	3.000.000	3.000.000
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	95.241	54.595
12	Anden gæld	145.116	121.287
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.240.357	3.175.882
	Gældsforpligtelser i alt	85.336.799	94.858.892
	Passiver i alt	201.721.707	176.075.547
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14	Fordeling af andelsværdi mv.		
15	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskudskapi	Reserve for tal opskrivninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Andre reserver, fastholdt vurdering	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21							
Saldo pr. 01.01.21	24.415.000	44.287.727	2.013.928	70.716.655	10.500.000	0	81.216.655
Regulering opskrivning ejendom	0	25.490.000	0	25.490.000	0	0	25.490.000
Kursregulering gæld til kontantværdi	0	0	6.653.136	6.653.136	0	0	6.653.136
Regulering andre reserver	0	0	-25.490.000	-25.490.000	0	25.490.000	0
Årets resultat	0	0	3.025.117	3.025.117	0	0	3.025.117
Saldo pr. 31.12.21	24.415.000	69.777.727	-13.797.819	80.394.908	10.500.000	25.490.000	116.384.908

	2021	2020
	DKK	DKK

1. Reparation og vedligeholdelse

Maler	210.098	75
Murer	1.891	0
Snedker	2.349	4.875
Blikkenslager og VVS	31.195	66.819
Ventilationsanlæg	46.035	10.814
Elektriker	35.022	42.138
Kloak	0	13.895
Teknisk rådgivning	17.500	0
Vejvedligeholdelse	0	7.500
Port	0	17.128
Rottespærre	0	27.188
Låseservice	12.298	2.713
Elevatortelefon	13.303	12.994
Lovpligtig elevatoreftersyn	26.711	26.075
Reparation elevator	38.652	25.931
Aconto fællesudgifter til ejerforening	524.615	643.310
Diverse	3.152	59
I alt	962.821	901.514

2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.

Ejendomsskatter, inkl. refusion tidligere år	205.783	71.813
Forsikringer	3.716	761
El	163.883	143.623
I alt	373.382	216.197

	2021	2020
	DKK	DKK

3. Ejendomsomkostninger

Viceværtsservice	112.005	96.294
Trappevask	82.704	59.800
Vinduespolering	6.212	6.212
Have- og gårdanlæg	13.650	6.500
Hovedrengøring	16.000	0
I alt	230.571	168.806

4. Foreningsomkostninger

Kontorartikler, porto mv.	6.789	4.134
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	595	-2.000
Administration	122.000	118.499
Øvrig administration	2.500	9.063
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.800	27.200
Advokathonorar	400	0
Bankgebyr og andre gebyrer	5.013	5.689
WEB adgang	3.000	3.000
Drift EDB	493	376
Valuarvurdering	0	1.750
Bestyrelsesgodtgørelse	19.250	19.250
Øvrige	-16.835	-13.960
I alt	171.005	173.001

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
5. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01.21	129.774.272	129.774.272
Tilgang i året	0	0
Kostpris pr. 31.12.21	129.774.272	129.774.272
Opskrivninger pr. 01.01.21	44.287.728	44.287.728
Opskrivninger i året	25.490.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.21	69.777.728	44.287.728
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	199.552.000	174.062.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør	54.000.000	54.000.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af valuarvurdering af den 13.01.22 af Valuaren.dk.

Valuarvurderingen anvender en afkastsats på 3,85%.

6. Driftsmateriel og inventar

Kostpris pr. 01.01.21	255.541	255.541
Kostpris pr. 31.12.21	255.541	255.541
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-204.432	-153.324
Afskrivninger i året	-51.109	-51.108
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-255.541	-204.432
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	0	51.109

7. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.21	Indestående 31.12.20
Nordea 6280142733	2.057.637	1.935.539
I alt	2.057.637	1.935.539

8. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.01.21	10.500.000	12.000.000
Regulering andre reserver	0	-1.500.000
Andre reserver pr. 31.12.21	10.500.000	10.500.000

9. Andre reserver, fastholdt vurdering

Andre reserver, fastholdt vurdering pr. 01.01.21	0	0
Regulering andre reserver, fastholdt vurdering	25.490.000	0
Andre reserver, fastholdt vurdering pr. 31.12.21	25.490.000	0

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	27 år 9 md	0,669270%	510.378	1.558.051	47.666.616	44.826.171
Nordea Kredit, kontantlån	45.409.000	28 år	0,695499%	468.065	1.375.382	42.660.371	40.270.271
Gæld til realkreditinstitutter i alt				978.443	2.933.433	90.326.987	85.096.442

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.21	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	85.096.442	3.000.000	82.096.442	75.000.000
I alt	85.096.442	3.000.000	82.096.442	75.000.000

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.21.

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	27.800	27.200
Bestyrelseshonorar	19.250	19.250
Øvrige	48.191	8.145
I alt	95.241	54.595

12. Anden gæld

Sidste års varmeregnskab	52.644	26.700
Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	43.525	43.725
Afholdte udgifter til opvarmning	-40.000	-40.000
Varmeregnskab i alt	56.169	30.425
Sidste års vandregnskab	79.700	69.700
Indeværende års vandregnskab		
Opkrævet a conto vand	21.425	21.175
Afholdte udgifter til vand	-15.000	-15.000
Vandregnskab i alt	86.125	75.875
Andelsoverdragelse m.v.	2.750	-2.500
Øvrige	72	17.487
Øvrig anden gæld i alt	2.822	14.987
Anden gæld, kortfristet, i alt	145.116	121.287

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

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

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

14. Fordeling af andelsværdi mv.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse		Antal andele	Areal, andel	Fordelings- tal, andel	Andelsværdi
10 Oldenborggade 4	St.	1	94,00	364.000	1.198.597
20 Oldenborggade 4	1.	1	105,00	429.000	1.412.632
30 Oldenborggade 4	2.	1	105,00	440.000	1.448.854
41 Oldenborggade 4	3.	1	105,00	450.000	1.481.782
52 Oldenborggade 4	4.	1	105,00	460.000	1.514.711
58 Oldenborggade 4	5.	1	118,00	517.000	1.702.403
9 Oldenborggade 2	St. tv.	1	94,00	354.000	1.165.669
8 Oldenborggade 2	St. th.	1	113,00	422.000	1.389.582
18 Oldenborggade 2	1. tv.	1	113,00	447.000	1.471.903
19 Oldenborggade 2	1. th.	1	105,00	419.000	1.379.704
28 Oldenborggade 2	2. tv.	1	113,00	457.000	1.504.832
29 Oldenborggade 2	2. th.	1	105,00	430.000	1.415.925
39 Oldenborggade 2	3. tv.	1	113,00	468.000	1.541.053
40 Oldenborggade 2	3. th.	1	105,00	440.000	1.448.854
50 Oldenborggade 2	4. tv.	1	113,00	480.000	1.580.568
51 Oldenborggade 2	4. th.	1	105,00	450.000	1.481.782
57 Oldenborggade 2	5.	1	109,00	480.000	1.580.568
7 Lyneborggade 13	St. tv.	1	116,00	438.000	1.442.268
6 Lyneborggade 13	St. th.	1	82,00	312.000	1.027.369
16 Lyneborggade 13	1. tv.	1	86,00	348.000	1.145.911
17 Lyneborggade 13	1. th.	1	119,00	476.000	1.567.396
26 Lyneborggade 13	2. tv.	1	86,00	357.000	1.175.547
27 Lyneborggade 13	2. th.	1	119,00	489.000	1.610.203
37 Lyneborggade 13	3. tv.	1	86,00	365.000	1.201.890
38 Lyneborggade 13	3. th.	1	119,00	500.000	1.646.424
48 Lyneborggade 13	4. tv.	1	86,00	374.000	1.231.526
49 Lyneborggade 13	4. th.	1	119,00	512.000	1.685.939
56 Lyneborggade 13	5.	1	140,00	614.000	2.021.809
5 Lyneborggade 15	St. tv.	1	93,00	354.000	1.165.669
4 Lyneborggade 15	St. th.	1	83,00	312.000	1.027.369
14 Lyneborggade 15	1. tv.	1	87,00	348.000	1.145.911
15 Lyneborggade 15	1. th.	1	99,00	395.000	1.300.675
24 Lyneborggade 15	2. tv.	1	87,00	357.000	1.175.547
25 Lyneborggade 15	2. th.	1	99,00	406.000	1.336.897
35 Lyneborggade 15	3. tv.	1	87,00	365.000	1.201.890
36 Lyneborggade 15	3. th.	1	99,00	416.000	1.369.825
46 Lyneborggade 15	4. tv.	1	87,00	374.000	1.231.526
47 Lyneborggade 15	4. th.	1	99,00	426.000	1.402.754
55 Lyneborggade 15	5.	1	124,00	543.000	1.788.017
3 Lyneborggade 17	St. tv.	1	99,00	354.000	1.165.669
2 Lyneborggade 17	St. th.	1	83,00	312.000	1.027.369
Transport		41	4.204,00	17.254.000	56.814.819

14. Fordeling af andelsværdi mv. - fortsat -

Nr. Adresse		Antal andele	Areal, andel	Fordelings- tal, andel	Andelsværdi
Transport		41	4.204,00	17.254.000	56.814.819
12 Lyneborggade 17	1. tv.	1	87,00	348.000	1.145.911
13 Lyneborggade 17	1. th.	1	99,00	395.000	1.300.675
22 Lyneborggade 17	2. tv.	1	87,00	357.000	1.175.547
23 Lyneborggade 17	2. th.	1	99,00	406.000	1.336.897
33 Lyneborggade 17	3. tv.	1	87,00	365.000	1.201.890
34 Lyneborggade 17	3. th.	1	99,00	416.000	1.369.825
44 Lyneborggade 17	4. tv.	1	87,00	374.000	1.231.526
45 Lyneborggade 17	4. th.	1	99,00	426.000	1.402.754
54 Lyneborggade 17	5.	1	124,00	543.000	1.788.017
1 Lyneborggade 19	St. tv.	1	93,00	354.000	1.165.669
11 Lyneborggade 19	1.	1	104,00	417.000	1.373.118
21 Lyneborggade 19	2.	1	104,00	427.000	1.406.047
31 Lyneborggade 19	3. tv.	1	100,00	419.000	1.379.704
32 Lyneborggade 19	3. th.	1	104,00	437.000	1.438.975
42 Lyneborggade 19	4. tv.	1	100,00	429.000	1.412.632
43 Lyneborggade 19	4. th.	1	104,00	448.000	1.475.196
53 Lyneborggade 19	5.	1	136,00	600.000	1.975.706
I alt		58	5.917,00	24.415.000	80.394.908
				31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
Andelsværdi pr. andelsfordelingstal				3,2928	2,8964

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		
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.19
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

31.12.21 31.12.20 31.12.21 31.12.20

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	199.552.000	174.062.000	33.725	29.417
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	35.990.000	10.500.000	6.082	1.775

31.12.21 31.12.20

F4 Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi

18 6

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

57 46

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		
		2021	2020	2021	2020	
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				31.12.21	31.12.20	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			13.587	11.951	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			14.056	15.700	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			27.643	27.651	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2021	2020	2019
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat		511	558	0	
R	Årets afdrag		496	494	-129	

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

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2021	2020	2019
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	163	152	148
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	163	152	148

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	9.126	9.126
Valuarvurdering	33.725	33.725
Anskaffelseskostpris (kostpris)	21.932	21.932
Foreslået andelskroneværdi	13.587	13.587
Reserver uden for andelskroneværdi	6.082	6.082

DKK
pr. kvm

Nøgletal, resultatopgørelse:

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

16. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

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

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

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

BALANCEN

Ejendom

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

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

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

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

	Brugstid, år
Driftsmateriel og inventar	5

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 for Lov om Andelsboligforeninger. 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

PENNEO

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

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

Lis Janne Tandrup Jørgensen

Administrator

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: PID:9208-2002-2-079967347908

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-03-09 12:19:55 UTC

NEM ID 

Jonna Marie Thun

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-503458516664

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-03-09 12:20:26 UTC

NEM ID 

Hanne Klein Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-413150426244

IP: 128.76.xxx.xxx

2022-03-09 12:21:06 UTC

NEM ID 

Per Oluf Ørvad

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-351788376642

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-03-09 12:24:21 UTC

NEM ID 

Bjarne Kirkelund Laursen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-165673836466

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-03-09 12:25:30 UTC

NEM ID 


Mai-Brit Herringsted Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-403015365774

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-03-09 15:04:17 UTC

NEM ID 

Morten Egholm Alsted

Revisor

Serienummer: CVR:32895468-RID:56478292

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-03-11 14:13:35 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LPDSO-G8NFU-HYITE-N4TTQ-54JIV-7JXGJ

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/validate>