

A/B Lindeparken

**Bydammen 30-32 mfl.
2750 Ballerup**

CVR-nr. 72427718
Matr. nr. 107e, Ballerup by
Kundenr. 107-294

Årsrapport for perioden

1. januar 2022 - 31. december 2022

FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN	A/B Lindeparken Bydammen 30-32 mfl. 2750 Ballerup CVR-nr. 72427718 Matr. nr. 107e, Ballerup by Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Opført i år 1947
BESTYRELSE	Per Jetting (formand) George Panslev Louise Lundahl Annette Christensen Malena Herlevsen
ADMINISTRATOR	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg CVR-nr. 20 28 34 16 Telefon 70 30 20 20
REVISOR	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
TYPE	62 Andelsboliger 1 Boliglejemål

ADMINISTRATORS PÅTEGNING OG BERETNING

PÅTEGNING

Som administrator for A/B Lindeparken, skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen, er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

DEAS A/S

Frederiksberg, den 13. marts 2023

Annett Klevenhaus
Senior Ejendomsadministrator

Martin Wamsler
Finance Manager

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af MitID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

BERETNING

Vi har udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2022 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et underskud på kr. 14.204.403.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 60.509.789.

Bemærkninger (afvigelse på mere end 10,0% i forhold til de samlede budgetteret udgifter):

Negativt for årets resultat er:

- 'Større vedligeholdelsesarbejder' afviger med kr. 13.170.274.
- 'Finansielle udgifter' afviger med kr. 1.561.742.

Positivt for årets resultat er:

- 'Prioritetsafdrag' afviger med kr. 218.603.

Penneo dokumentnøgle: 8EPFQ-85IFE-4Y052-PW1FA-MVGLX-CZ16E

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2022 for A/B Lindeparken. Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

BESTYRELSEN

Ballerup, den 13. marts 2023

Per Jetting
bestyrelsesformand

George Panslev

Louise Lundahl

Annette Christensen

Malena Herlevsen

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af MitID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

Penneo dokumentnøgle: 8EPFQ-85IFE-4Y052-PW1FA-MVGLX-CZ16E

Til andelshaverne i A/B Lindeparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Lindeparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noterne 1-19. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5 stk. samt andelsboligforeningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noterne ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Andelsboligforeningens ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som andelsboligforeningens ledelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er andelsboligforeningens ledelse 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 andelsboligforeningens ledelse 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 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 og administrators 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 andelsboligforeningens ledelses 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.
- 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 andelsboligforeningens 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.

København V, den 13. marts 2023

BDO

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr.

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

Underskrift af årsrapporten foretages elektronisk ved brug af MitID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Lindeparken for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabets retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen under egenkapitalen som generalforsamlingsbestemte reserver, men medtages ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Foreningen har, med henblik på at give et mere retvisende billede af foreningens gæld, ændret praksis for præsentation af gælden, idet denne nu opdeles i kortfristet- og langfristet gæld. Ændringen har ingen effekt på egenkapital eller resultat. Sammenligningstal er tilpasset ændringen.

Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSEN

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift og lejeindtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægter samt forudbetalt boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og lejeindtægt.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Avance ved salg af lejelejligheder indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Skat af udlejningsaktiviteter udgiftsføres i resultatopgørelsen. Værdien af negativ skattepligtig indkomst optages ikke i balancen som udskudt skatteaktiv.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til dagsværdi på grundlag af en valuarvurdering.

Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudt skat

Udskudt skat af ejendomsavance er ikke optaget i balancen, eftersom der stadig er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
		2022	2022	2021
INDTÆGTER				
Indtægter	1	2.212.417	2.127.500	2.087.954
Finansielle indtægter	2	8.577	0	0
INDTÆGTER I ALT		2.220.994	2.127.500	2.087.954
UDGIFTER				
Ejendomsskatter og afgifter	3	650.255	632.000	580.509
Forsikringer og abonnementer	4	95.618	87.000	84.885
Ejendomsdrift	5	317.791	282.000	291.495
Administrationshonorar, DEAS A/S		112.075	112.000	108.810
Øvrige administrationsomkostninger	6	124.321	117.500	133.040
Vedligeholdelse	7	379.793	514.000	595.617
Større vedligeholdelsesarbejder	8	13.170.274	0	0
Finansielle udgifter	9	1.572.742	11.000	19.906
Skat		2.528	10.000	6.839
UDGIFTER I ALT		16.425.397	1.765.500	1.821.101
ÅRETS RESULTAT		-14.204.403	362.000	266.853
RESULTATDISPONERING				
Prioritetsafdrag		103.897	322.500	327.859
Overført restandel af årets resultat (egenkapital)		-14.308.300	39.500	-61.006
DISPONERET I ALT		-14.204.403	362.000	266.853

Penneo dokumentnøgle: 8EPFQ-85IFE-4Y052-PW1FA-MVGLX-CZ16E

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2022	BALANCE 31-12-2021
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	10	70.985.137	54.945.000
Tag og vindues byggeprojekt	11	3.050.863	0
Materielle anlægsaktiver i alt		74.036.000	54.945.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		74.036.000	54.945.000
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		9.612	2.800
Igangværende salg andele		13.758	11.478
Forudbetalte omkostninger		17.277	0
Varmeregnskab	16	702	0
Tilgodehavender i alt		41.349	14.278
Likvide beholdninger	12	4.202.906	3.180.519
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		4.244.255	3.194.797
AKTIVER I ALT		78.280.255	58.139.797

Penneo dokumentnøgle: 8EPFQ-85JFE-4Y052-PW1FA-MVGLX-CZ16E

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2022	BALANCE 31-12-2021
EGENKAPITAL			
Andelsindskud		634.830	634.830
Reserve for opskrivning af ejendommen		65.004.419	48.964.282
Overført resultat mv.		-7.785.268	4.454.521
EGENKAPITAL I ALT		57.853.981	54.053.633
Andre generalforsamlingsbestemte reserver			
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		2.655.808	2.655.808
Andre reserver i alt		2.655.808	2.655.808
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT		60.509.789	56.709.441
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	13	17.515.679	1.174.837
Depositum og forudbetalt leje	14	20.000	20.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		17.535.679	1.194.837
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, kortfristet		40.845	103.897
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		72.942	73.092
Kreditorer		44.737	28.061
Skyldig indkomstskat		4.600	6.600
Anden gæld	15	71.663	23.500
Varmeregnskab	16	0	369
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		234.787	235.519
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		17.770.466	1.430.356
PASSIVER I ALT		78.280.255	58.139.797
Eventualforpligtelser	17		
Andelsværdiberegning	18		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2022 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	19		

EGENKAPITALSOPGØRELSE	EGENKAPITAL 31-12-2022	EGENKAPITAL 31-12-2021
Andelsindskud		
Andelskapital primo	634.830	634.830
Andelsindskud i alt	634.830	634.830
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	48.964.282	52.805.282
Året op-/nedskrivning	16.040.137	-3.841.000
Reserve for opskrivning af ejendom i alt	65.004.419	48.964.282
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	4.454.521	4.417.578
Kursregulering af prioritetsgæld	1.964.613	-229.910
Afdrag prioritetsgæld	103.898	327.859
Overført restandel af årets resultat	-14.308.300	-61.006
Overført resultat mv. i alt	-7.785.268	4.454.521
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	57.853.981	54.053.633
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		
Vedligeholdelsesfond	2.205.557	2.205.557
Hensatte midler vedtaget generalforsamli	450.251	450.251
I alt	2.655.808	2.655.808
ANDRE RESERVER	2.655.808	2.655.808
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT	60.509.789	56.709.441

Penneo dokumentnøgle: 8EPFQ-85IFE-4Y052-PW1FA-MVGLX-CZ16E

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2021
	REGNSKAB 2022	BUDGET 2022	
1 Indtægter			
Boligleje	60.000	60.000	60.000
Boligafgift andelshavere	2.105.950	2.013.500	1.974.328
Parkering	5.000	10.000	10.200
Diverse kælderrum	11.953	12.000	11.637
Gas	4.701	5.000	4.601
Øvrige lejeindtægter	14.640	15.000	14.640
Varmetab	-611	0	-616
Ventelistegebyr	600	1.000	500
Gebyr andelsbevis	1.000	1.000	1.500
Vaskeriindtægter	8.092	10.000	8.454
Andre indtægter	1.092	0	2.710
Indtægter i alt	2.212.417	2.127.500	2.087.954
2 Finansielle indtægter			
Realiserede kursgevinster	8.577	0	0
Finansielle indtægter i alt	8.577	0	0
3 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter	213.038	213.000	213.038
El	152.702	150.000	99.654
Vand	180.630	165.000	164.150
Renovation	102.679	103.000	102.679
Rottebekæmpelse	1.206	1.000	988
Ejendomsskatter og afgifter i alt	650.255	632.000	580.509
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	86.040	75.000	73.950
Øvrige abonnementer	9.578	12.000	10.935
Forsikringer og abonnementer i alt	95.618	87.000	84.885
5 Ejendomsdrift			
Ejendomsservice og trappevask	230.268	210.000	207.668
Ekstra rengøring	0	10.000	20.625
Snerydning/vejsalt	25.646	20.000	14.249
Materialeudgifter	5.914	0	1.290
Drift af fællesarealer	34.281	15.000	23.743
Drift af fælleslokaler/Dansk Kabel TV	12.116	15.000	12.876
Drift af vaskeri	9.566	12.000	11.044
Ejendomsdrift i alt	317.791	282.000	291.495

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2021
	REGNSKAB 2022	BUDGET 2022	
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	3.560	0	38.060
Revisor	23.000	24.000	23.500
Mægler	15.063	15.000	14.687
Forbrugsregnskaber	35.523	35.000	34.456
Gebyrer	6.981	5.500	5.167
Kontorartikler, edb, porto	2.399	0	0
Porto	4.063	5.000	4.062
Diverse	200	2.000	0
Småanskaffelser	6.948	10.000	6.846
Mødeudgifter	3.200	5.000	3.504
Bestyrelsesudgift	7.808	5.000	1.693
Beboeraktiviteter	15.576	10.000	1.065
Gaver og repræsentation	0	1.000	0
Øvrige administrationsomkostninger i alt	124.321	117.500	133.040
7 Vedligeholdelse			
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Generelt	0	0	3.125
Døre i facade	0	0	32.614
Låse og nøgler	6.400	0	10.562
<i>Overfladebeklædning</i>			
Generelt	0	0	7.985
<i>VVS-anlæg</i>			
Faldstammer	68.625	0	0
Afløb	6.078	0	5.213
Vandinstallationer	78.633	0	353.328
Varmeinstallationer	29.714	0	12.500
Radiatorer/Ventiler	4.528	0	5.521
Ventilationsanlæg	8.728	0	0
<i>El-anlæg</i>			
Generelt	0	0	6.636
El-anlæg	3.909	0	70.127
Belysningsanlæg	102.298	0	46.476
Afbrydere og kontakter	0	0	2.576
Telefonanlæg	20.084	0	5.535
Overvågningsanlæg	2.798	0	0

NOTER

	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	2022	2022	2021

Øvrige dele og anlæg

Låger/porte	0	0	34.500
Stibelægning	0	0	5.503
Forsikringsskader, manglende dækning	47.998	0	-6.584
Budgetteret vedligeholdelse	0	514.000	0
Vedligeholdelse i alt	379.793	514.000	595.617

Der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for foreningen.

8 Større vedligeholdelsesarbejder

Tag og vinduer vedligeholdelsesandel	13.170.274	0	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	13.170.274	0	0

9 Finansielle udgifter

Renteudgifter, bank	9.088	10.000	15.999
Administrationsbidrag	57.491	1.500	4.372
Prioritetsrenter	386.299	-500	-465
Låneomkostninger	264.552	0	0
Realiserede kurstab	855.312	0	0
Finansielle udgifter i alt	1.572.742	11.000	19.906

Penneo dokumentnøgle: 8EPFQ-85IFE-4Y052-PW1FA-MVGLX-CZ16E

NOTER

BALANCE	BALANCE
31-12-2022	31-12-2021

10 Ejendommen

Anskaffelsessum	5.980.718	5.980.718
Opskrivning primo	48.964.282	52.805.282
Opskrivning i år	16.040.137	-3.841.000
Ejendommen i alt	70.985.137	54.945.000

Ejendommen er den 31. december 2022 blevet vurderet af Valuaren.

Valuarværdien på kr. 74.036.000, er baseret på DCF-beregning med en forrentningsprocent på 3,75%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 7.326.000. En forøgelse på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 6.343.000. Valuarværdien er kr. 55.736.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

11 Tag og vindues byggeprojekt

Entreprenør, kontraktarbejder	12.392.571	0
Entreprenør, tillægsarbejder	1.779.459	0
Andre udgifter	22.297	0
Teknisk rådgivning, DEAS	1.418.750	0
Teknisk rådgivning	14.250	0
Byggesagsadministration	493.750	0
Finansieringsomkostning	75.681	0
Entreprisforsikring	24.379	0
Vedligeholdelsesandel	-13.170.274	0
Tag og vindues byggeprojekt i alt	3.050.863	0

12 Likvide beholdninger

Kassebeholdning, bestyrelse	16.546	8.454
Arbejdernes Landsbank, 5339 0000243571	549.176	2.653.899
Arbejdernes Landsbank 5339-0000533375	0	510.765
AL-bank venteliste 5338-0000257528	7.599	7.401
AL Bank 5314 - 0302905	3.629.585	0
Likvide beholdninger i alt	4.202.906	3.180.519

Penneo dokumentnøgle: 8EPFQ-85IFE-4Y052-PW1FA-MVGLX-CZ16E

NOTER

BALANCE
31-12-2022

BALANCE
31-12-2021

13 Prioritetsgæld

Lån	Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
Nykredit 2.730.000 Rt. -0,2367%	874	-591	77.147	0	1.045.847
DLR Realkredit, 17.300.000, 3%	50.736	342.839	0	17.300.000	0
DLR Realkredit, 2.015.000, 3%	5.881	44.051	26.750	1.988.250	0
Kursreguleringer mv.					
Kursregulering prioritetsgæld	-	-	-	-1.731.726	232.887
Prioritetsgæld i alt	57.491	386.299	103.897	17.556.524	1.278.734

Specifikation af prioritetsgæld:

Kort del af gæld (under 1 år)	40.845	103.897
Lang del af gæld (mere end 1 år)	17.515.679	1.174.837
	17.556.524	1.278.734

Oplysninger om realkreditlån

- DLR Realkredit, 17.300.000, 3% er et obligationslån med en restløbetid på 29 år og 6 måneder med en kursværdi på kr. 15.656.500.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,38%.

- DLR Realkredit, 2.015.000, 3% er et kontantlån med en restløbetid på 29 år 6 måneder, med en nominel rentesats på 3,3177% og med en kursværdi på kr. 1.900.023. Obligationsrestgælden udgør kr. 2.068.571.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,38%.

Næste års afdrag udgør kr. 40.845.

Oplysninger om lån med afdragsfrihed

- DLR Realkredit, 17.300.000, 3%, afdragsfri til 01.04.2032.

14 Depositum og forudbetalt leje

Depositum	20.000	20.000
Depositum og forudbetalt leje i alt	20.000	20.000

15 Anden gæld

AL Bank byggelån 5314-0248889	48.163	0
Skyldige omkostninger	23.500	23.500
Anden gæld i alt	71.663	23.500

NOTER

BALANCE	BALANCE
31-12-2022	31-12-2021

16 Varmeregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år	-158.310	-156.293
Varmeudgifter	159.012	155.924
Varmeregnskab i alt	702	-369

17 Eventualforpligtelser***Ejendomsavancebeskatning***

A/B Lindeparken skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervsmæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1994, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 17.556.524 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 74.036.000.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 2.500.000 til sikkerhed for gæld til Arbejdernes Landsbank.

Penneo dokumentnøgle: 8EPFQ-85IFE-4Y052-PW1FA-MVGLX-CZ16E

NOTER

18 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen	5.980.718
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 31/12 2022 af Valuaren	74.036.000
c) Offentlig vurdering 1/10 2019	18.300.000

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2022	57.853.981
Opskrivning ejendom, tilbageført	-65.004.419
Kursregulering prioritetsgæld, tilbageført	-1.731.726
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi	-9.649.745
Foreningens formue pr. 31. december 2022	-18.531.909
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{-18.531.909}{3.924} = -4.722,23$

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra b:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2022	57.853.981
Ejendommens værdi reguleres således	
Værdi jf. punkt b ovenfor	74.036.000
Bogført værdi	-74.036.000
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi	-9.649.745
Foreningens formue pr. 31. december 2022	48.204.236
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{48.204.236}{3.924} = 12.283,21$

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2022	57.853.981
Ejendommens værdi reguleres således	
Værdi jf. punkt c ovenfor	18.300.000
Bogført værdi	-74.036.000
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi	-9.649.745
Foreningens formue pr. 31. december 2022	-7.531.764
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{-7.531.764}{3.924} = -1.919,21$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 12.283,2117.

NOTER

18 Specifikation af ændret andelsværdi (opgjort ud fra oprindeligt indskud)

Forslag til ny andelskrone: 12.283,21

Senest godkendte andelskrone: 12.283,21

Kundenr.	Adresse	Type	Areal (m²)	Oprindeligt indskud (kr.)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
107-294-1	Bydammen 32, st.tv	Andelsboliger	62,6	10.123	768.929	768.929
107-294-2	Bydammen 32, 1.tv	Andelsboliger	62,6	10.123	768.929	768.929
107-294-3	Bydammen 32, 2. tv	Andelsboliger	62,6	10.123	768.929	768.929
107-294-4	Bydammen 32, 2.th	Andelsboliger	56,0	9.056	687.860	687.860
107-294-6	Bydammen 32, st.th	Andelsboliger	97,2	15.719	1.193.928	1.193.928
107-294-7	Bydammen 30, 1.tv	Andelsboliger	41,2	6.663	506.068	506.068
107-294-8	Bydammen 30, 2.tv	Andelsboliger	41,2	6.663	506.068	506.068
107-294-9	Bydammen 30, 2.th	Andelsboliger	76,0	6.663	933.524	933.524
107-294-10	Bydammen 30, 1.th	Andelsboliger	76,0	12.290	933.524	933.524
107-294-11	Bydammen 30, st.th	Andelsboliger	76,0	12.290	933.524	933.524
107-294-12	Lindevænget 2, st.tv	Andelsboliger	57,0	9.218	700.143	700.143
107-294-13	Lindevænget 2, 1.tv	Andelsboliger	57,0	9.218	700.143	700.143
107-294-14	Lindevænget 2, 2.tv	Andelsboliger	57,0	9.218	700.143	700.143
107-294-15	Lindevænget 2, 2.th	Andelsboliger	55,0	8.895	675.577	675.577
107-294-16	Lindevænget 2, 1.th	Andelsboliger	55,0	8.895	675.577	675.577
107-294-17	Lindevænget 2, st.th	Andelsboliger	55,0	8.895	675.577	675.577
107-294-19	Lindevænget 4, 1.tv	Andelsboliger	56,2	9.089	690.317	690.316
107-294-20	Lindevænget 4, 2.tv	Andelsboliger	56,2	9.089	690.317	690.316
107-294-21	Lindevænget 4, 2.th	Andelsboliger	55,0	8.895	675.577	675.577
107-294-22	Lindevænget 4, 1.th	Andelsboliger	55,0	8.895	675.577	675.577
107-294-23	Lindevænget 4, st.th	Andelsboliger	111,2	17.984	1.365.893	1.365.893
107-294-24	Lindevænget 6, st.tv	Andelsboliger	56,2	9.089	690.317	690.316
107-294-25	Lindevænget 6, 1.tv	Andelsboliger	56,2	9.089	690.317	690.316
107-294-26	Lindevænget 6, 2.tv	Andelsboliger	56,2	9.089	690.317	690.316
107-294-27	Lindevænget 6, 2.th	Andelsboliger	63,6	10.285	781.212	781.212
107-294-28	Lindevænget 6, 1.th	Andelsboliger	63,6	10.285	781.212	781.212
107-294-29	Lindevænget 6, st.th	Andelsboliger	63,6	10.285	781.212	781.212
107-294-30	Lindevænget 8, st.tv	Andelsboliger	74,2	12.000	911.414	911.414
107-294-31	Lindevænget 8, 1.tv	Andelsboliger	74,2	12.000	911.414	911.414
107-294-32	Lindevænget 8, 2. tv.	Andelsboliger	74,2	12.000	911.414	911.414
107-294-33	Lindevænget 8, 2. th.	Andelsboliger	57,2	9.250	702.600	702.600
107-294-34	Lindevænget 8, 1.th	Andelsboliger	57,2	9.250	702.600	702.600
107-294-35	Lindevænget 8, st.th	Andelsboliger	57,2	9.250	702.600	702.600
107-294-36	Lindevænget 10, st.tv	Andelsboliger	56,8	9.185	697.686	697.686
107-294-37	Lindevænget 10, 1.tv	Andelsboliger	56,8	9.185	697.686	697.686
107-294-38	Lindevænget 10, 2.tv	Andelsboliger	56,8	9.185	697.686	697.686

Penneo dokumentnøgle: 8EPFQ-85IFE-4Y052-PW1FA-MVGLX-CZ16E

NOTER

107-294-39	Lindevænget 10, 2.th	Andelsboliger	56,8	9.185	697.686	697.686
107-294-40	Lindevænget 10, 1.th	Andelsboliger	56,8	9.185	697.686	697.686
107-294-41	Lindevænget 10, st.th	Andelsboliger	56,8	9.185	697.686	697.686
107-294-42	Lindevænget 12, st.tv	Andelsboliger	67,7	10.948	831.573	831.573
107-294-43	Lindevænget 12, 1.tv	Andelsboliger	67,7	10.948	831.573	831.573
107-294-44	Lindevænget 12, 2.tv	Andelsboliger	67,7	10.948	831.573	831.573
107-294-45	Lindevænget 12, 2.th	Andelsboliger	63,2	10.285	776.299	776.299
107-294-46	Lindevænget 12, 1.th	Andelsboliger	63,2	10.285	776.299	776.299
107-294-47	Lindevænget 12, st.th	Andelsboliger	63,2	10.285	776.299	776.299
107-294-48	Lindevænget 14, st.tv	Andelsboliger	84,9	13.730	1.042.845	1.042.845
107-294-49	Lindevænget 14, 1.tv	Andelsboliger	84,9	13.730	1.042.845	1.042.845
107-294-50	Lindevænget 14, 2.tv	Andelsboliger	84,9	13.730	1.042.845	1.042.845
107-294-52	Lindevænget 14, 1.th	Andelsboliger	110,0	17.790	1.351.153	1.351.153
107-294-53	Lindevænget 14, st.th	Andelsboliger	55,0	8.895	675.577	675.577
107-294-54	Lindevænget 16, st.	Andelsboliger	111,2	17.984	1.365.893	1.365.893
107-294-55	Lindevænget 16, 1.tv	Andelsboliger	56,2	9.089	690.317	690.316
107-294-56	Lindevænget 16, 2.tv	Andelsboliger	56,2	9.089	690.317	690.316
107-294-57	Lindevænget 16, 2.th	Andelsboliger	55,0	8.895	675.577	675.577
107-294-58	Lindevænget 16, 1. th.	Andelsboliger	55,0	8.895	675.577	675.577
107-294-60	Lindevænget 18, st.tv	Andelsboliger	56,2	9.089	690.317	690.316
107-294-61	Lindevænget 18, 1.tv	Andelsboliger	56,2	9.089	690.317	690.316
107-294-62	Lindevænget 18, 2.tv	Andelsboliger	56,2	9.089	690.317	690.316
107-294-63	Lindevænget 18, 2.th	Andelsboliger	64,8	10.479	795.952	795.952
107-294-64	Lindevænget 18, 1.th	Andelsboliger	64,8	10.479	795.952	795.952
107-294-65	Lindevænget 18, st. th.	Andelsboliger	64,8	10.479	795.952	795.952
I alt			3.980,4	629.214	48.204.239	48.204.229

Penneo dokumentnøgle: 8EPFQ-85IFE-4Y052-PW1FA-MVGLX-CZ16E

NOTER

19 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2022 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN					
		Antal	BBR areal		
B1	Andelsboliger	62	3.924,4 m ²		
B2	Erhvervsandele	0	0,0 m ²		
B3	Boliglejemål	1	56,0 m ²		
B4	Erhvervslejemål	0	0,0 m ²		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0,0 m ²		
B6	I alt	63	3.980,4 m ²		
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		☒		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		☒		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1	Foreningens stiftelsesår:	1983			
D2	Ejendommens opførelsesår:	1947			
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?	Nej			
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:				
		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?		☒		
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020	Nej			
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	74.036.000 kr.	18.600 gns.kr./m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	12.305.553 kr.	3.092 gns.kr./m ²		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	16,62%			
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Nej			
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?	Nej			
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	Nej			

Penneo dokumentnøgle: 8EPFQ-85IFE-4Y052-PW1FA-MVGLX-CZ16E

NOTER

19 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2022 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED									
H1	Boligafgift:	180.980 kr./mdr.	x	12	/	3.924,4 m ²	=	553 kr./m ²	
H2	Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	3.924,4 m ²	=	0 kr./m ²	
H3	Boliglejeindtægter:	5.000 kr./mdr.	x	12	/	3.924,4 m ²	=	15 kr./m ²	
J	Årets resultat pr. andelsareal:					2020 56 kr./m ²	2021 68 kr./m ²	2022 -3.620 kr./m ²	
K1	Andelsværdi:						12.283 gns. kr./andels-m ²		
K2	Gæld - omsætningsaktiver:						3.447 gns. kr./andels-m ²		
K3	Teknisk andelsværdi:						15.730 gns. kr./andels-m ²		
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE									
						2020	2021	2022	
M1	Vedligeholdelse, løbende:					84 kr./m ²	150 kr./m ²	95 kr./m ²	
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:					0 kr./m ²	0 kr./m ²	3.309 kr./m ²	
M3	Vedligeholdelse i alt:					84 kr./m ²	150 kr./m ²	3.404 kr./m ²	
4. FINANSIELLE FORHOLD									
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):								75%
						2020	2021	2022	
R	Årets afdrag pr. andelsareal:					87 kr./m ²	84 kr./m ²	26 kr./m ²	

Penneo dokumentnøgle: 8EPFQ-85IFE-4Y052-PW1FA-MVGLX-CZ16E

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.”

Malena Herlevsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6b40ac81-d0f1-48d8-a0e0-d32f24a7953e

IP: 85.24.xxx.xxx

2023-04-25 15:46:53 UTC



Annette Pia Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f071f4b4-e8c6-4d92-9a13-e4c42d857bbf

IP: 85.24.xxx.xxx

2023-04-27 09:14:19 UTC



Per Jetting

Formand

På vegne af: A/B Lindeparken

Serienummer: 98849355-73cf-4dd8-af98-48d23a0e06b6

IP: 85.24.xxx.xxx

2023-04-28 18:22:06 UTC



Louise Lundahl

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lindeparken

Serienummer: 281a44a8-c591-469f-9a31-0bcf728ff2c3

IP: 85.24.xxx.xxx

2023-05-01 16:05:57 UTC



Jesper Buch

Underskrivende revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2023-05-02 05:01:30 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8EPFQ-85IFE-4Y052-PW1FA-MVGLX-CZ16E

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