

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 2023 - 31. december 2023



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 Linea Ferslev 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 2023.

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 2023.

DEAS A/S

Frederiksberg, den 21. marts 2024

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 2023 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 199.560.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 54.582.404.

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

Positivt for årets resultat er:

- 'Større vedligeholdelsesarbejder' afviger med kr. 1.430.344.

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023. 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 21. marts 2024

Per Jetting
bestyrelsesformand

George Panslev

Louise Lundahl

Linea Ferslev

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Lindeparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Lindeparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger 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.

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 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 21. marts 2024

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 REGSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Lindeparken for 2023 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 årsregnskabet 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.

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 nominal 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 nominal værdi.

Andelskroneopgørelse

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

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	(ej revideret)		
		REGNSKAB 2023	BUDGET 2023	REGNSKAB 2022
INDTÆGTER				
Indtægter	1	2.294.029	2.276.500	2.212.417
Finansielle indtægter	2	882	0	8.577
INDTÆGTER I ALT		2.294.911	2.276.500	2.220.994
UDGIFTER				
Ejendomsskatter og afgifter	3	612.711	707.500	650.255
Forsikringer og abonnementer	4	119.033	117.000	95.618
Ejendomsdrift	5	362.690	307.000	317.791
Administrationshonorar, DEAS A/S		115.440	115.500	112.075
Øvrige administrationsomkostninger	6	122.090	137.500	124.321
Vedligeholdelse	7	551.285	300.000	379.793
Større vedligeholdelsesarbejder	8	-445.594	984.750	13.170.274
Finansielle udgifter	9	657.696	658.000	1.572.742
Skat		0	0	2.528
UDGIFTER I ALT		2.095.351	3.327.250	16.425.397
ÅRETS RESULTAT		199.560	-1.050.750	-14.204.403
RESULTATDISPONERING				
Prioritetsafdrag		40.845	41.000	103.897
Overført restandel af årets resultat (egenkapital)		158.715	-1.091.750	-14.308.300
DISPONERET I ALT		199.560	-1.050.750	-14.204.403

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2023	BALANCE 31-12-2022
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	10	65.104.094	70.985.137
Tag og vindues byggeprojekt	11	6.123.906	3.050.863
Materielle anlægsaktiver i alt		71.228.000	74.036.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		71.228.000	74.036.000
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		0	9.612
Igangværende salg andele		0	13.758
Forudbetalte omkostninger		19.455	17.277
Varmeregnskab	16	0	702
Tilgodehavender i alt		19.455	41.349
Likvide beholdninger	12	1.525.497	4.202.906
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.544.952	4.244.255
AKTIVER I ALT		72.772.952	78.280.255

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2023	BALANCE 31-12-2022
EGENKAPITAL			
Andelsindskud		634.830	634.830
Reserve for opskrivning af ejendommen		59.123.377	65.004.419
Overført resultat mv.		-7.831.611	-7.785.268
EGENKAPITAL I ALT		51.926.596	57.853.981
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		54.582.404	60.509.789
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	13	17.719.366	17.515.679
Depositum og forudbetalt leje	14	20.000	20.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		17.739.366	17.535.679
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, kortfristet		42.216	40.845
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		0	72.942
Igangværende salg andele		4.700	0
Kreditorer		283.859	44.737
Skyldig indkomstskat		2.601	4.600
Anden gæld	15	110.378	71.663
Varmeregnskab	16	7.428	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		451.182	234.787
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		18.190.548	17.770.466
PASSIVER I ALT		72.772.952	78.280.255
Eventualforpligtelser	17		
Andelsværdiberegning	18		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2023 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	19		

EGENKAPITALSOPGØRELSE

	EGENKAPITAL 31-12-2023	EGENKAPITAL 31-12-2022
Andelsindskud		
Andelskapital primo	634.830	634.830
Andelsindskud i alt	<u>634.830</u>	<u>634.830</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	65.004.419	48.964.282
Året op-/nedskrivning	-5.881.042	16.040.137
Reserve for opskrivning af ejendom i alt	<u>59.123.377</u>	<u>65.004.419</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	-7.785.268	4.454.521
Kursregulering af prioritetsgæld	-245.903	1.964.613
Afdrag prioritetsgæld	40.845	103.898
Overført restandel af årets resultat	158.715	-14.308.300
Overført resultat mv. i alt	<u>-7.831.611</u>	<u>-7.785.268</u>
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	<u>51.926.596</u>	<u>57.853.981</u>
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		
Vedligeholdelsesfond	2.205.557	2.205.557
Hensatte midler vedtaget generalforsamli	450.251	450.251
I alt	<u>2.655.808</u>	<u>2.655.808</u>
ANDRE RESERVER	<u>2.655.808</u>	<u>2.655.808</u>
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT	<u><u>54.582.404</u></u>	<u><u>60.509.789</u></u>

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2022
	REGNSKAB 2023	BUDGET 2023	
1 Indtægter			
Boligleje	60.000	60.000	60.000
Boligafgift andelshavere	2.171.761	2.172.000	2.105.950
Parkering	8.700	500	5.000
Diverse kælderrum	11.604	12.000	11.953
Gas	4.634	5.000	4.701
Øvrige lejeindtægter	24.140	15.000	14.640
Varmetab	-638	0	-611
Ventelistegebyr	4.500	1.000	600
Gebyr andelsbevis	0	1.000	1.000
Vaskeriindtægter	4.793	10.000	8.092
Andre indtægter	4.535	0	1.092
Indtægter i alt	2.294.029	2.276.500	2.212.417
2 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	882	0	0
Realiserede kursgevinster	0	0	8.577
Finansielle indtægter i alt	882	0	8.577
3 Ejendomsskatter og afgifter			
Grundskyld	213.038	213.000	213.038
El	74.229	175.000	152.702
Vand	186.088	180.000	180.630
Renovation	138.154	138.500	102.679
Rottebekæmpelse	1.202	1.000	1.206
Ejendomsskatter og afgifter i alt	612.711	707.500	650.255
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	105.284	105.000	86.040
Service - Falck	10.028	10.000	9.509
Øvrige abonnementer	3.721	2.000	69
Forsikringer og abonnementer i alt	119.033	117.000	95.618
5 Ejendomsdrift			
Ejendomsservice og trappevask	240.800	240.000	230.268
Ekstra rengøring	3.038	0	0
Snerydning/vejsalt	12.070	25.000	25.646
Materialeudgifter	10.243	10.000	5.914
Drift af maskiner	31.299	0	0
Drift af fællesarealer	34.791	5.000	34.281
Drift af fælleslokaler/Dansk Kabel TV	20.012	15.000	12.116
Drift af vaskeri	10.437	12.000	9.566
Ejendomsdrift i alt	362.690	307.000	317.791

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2022
	REGNSKAB 2023	BUDGET 2023	
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	3.560	3.000	3.560
Revisor	24.000	24.000	23.000
Mægler	16.750	17.000	15.063
Forbrugsregnskaber	37.089	37.500	35.523
Gebyrer	7.340	8.000	6.981
Kontorartikler, edb, porto	0	0	2.399
Porto	2.325	5.000	4.063
Diverse	0	2.000	200
Småanskaffelser	0	10.000	6.948
Mødeudgifter	3.825	5.000	3.200
Bestyrelsesudgift	5.990	10.000	7.808
Beboeraktiviteter	20.665	15.000	15.576
Gaver og repræsentation	0	1.000	0
Andre ej fradragsberettigede udgifter	546	0	0
Øvrige administrationsomkostninger i alt	122.090	137.500	124.321
7 Vedligeholdelse			
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Låse og nøgler	0	0	6.400
Trapper, herunder trapper af træ	6.504	0	0
<i>VVS-anlæg</i>			
Faldstammer	7.081	0	68.625
Afløb	1.013	0	6.078
Vandinstallationer	13.285	0	78.633
Varmeinstallationer	70.211	0	29.714
Radiatorer/Ventiler	72.031	0	4.528
Ventilationsanlæg	4.238	0	8.728
<i>El-anlæg</i>			
El-anlæg	3.725	0	3.909
Belysningsanlæg	362.921	0	102.298
Telefonanlæg	0	0	20.084
Overvågningsanlæg	4.142	0	2.798
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Kloakanlæg	5.397	0	0
Skilte	737	0	0
Forsikringskader, manglende dækning	0	0	47.998
Budgetteret vedligeholdelse	0	300.000	0
Vedligeholdelse i alt	551.285	300.000	379.793

Der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for foreningen.

NOTER	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	2023	2023	2022
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Tag og vinduer vedligeh. andel 67,51%	-445.594	984.750	13.170.274
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	-445.594	984.750	13.170.274
9 Finansielle udgifter			
Renteudgifter, bank	0	0	9.088
Administrationsbidrag	73.237	73.500	57.491
Prioritetsrenter	584.459	584.500	386.299
Låneomkostninger	0	0	264.552
Realiserede kurstab	0	0	855.312
Finansielle udgifter i alt	657.696	658.000	1.572.742

NOTER	BALANCE 31-12-2023	BALANCE 31-12-2022
-------	-----------------------	-----------------------

10 Ejendommen

Anskaffelsessum	5.980.718	5.980.718
Opskrivning primo	65.004.419	65.004.419
Nedskrivning i år	-5.881.043	0
Ejendommen i alt	<u>65.104.094</u>	<u>70.985.137</u>

Ejendommen er den 31. december 2023 blevet vurderet af Valuaren.

Valuarværdien på kr. 71.228.000, er baseret på DCF-beregning med en forrentningsprocent på 3,75%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 7.060.000. En forøgelse på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 6.112.000. Valuarværdien er kr. 52.928.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

11 Tag og vindues byggeprojekt

Entreprenør, kontraktarbejder	13.927.156	12.392.571
Entreprenør, tillægsarbejder	2.497.166	1.779.459
Andre arbejder	131.788	0
Andre udgifter	22.297	22.297
Teknisk rådgivning, DEAS	1.661.246	1.418.750
Teknisk rådgivning	14.250	14.250
Byggesagsadministration	493.750	493.750
Finansieringsomkostning	76.554	75.681
Entrepriseforsikring	24.379	24.379
Vedligeholdelsesandel 67,51%	-12.724.680	-13.170.274
Tag og vindues byggeprojekt i alt	<u>6.123.906</u>	<u>3.050.863</u>

12 Likvide beholdninger

Kassebeholdning, bestyrelse	5.000	16.546
Arbejdernes Landsbank, 5339 0000243571	533.552	549.176
AL-bank venteliste 5338-0000257528	7.803	7.599
AL Bank 5314 - 0302905	979.142	3.629.585
Likvide beholdninger i alt	<u>1.525.497</u>	<u>4.202.906</u>

NOTER

BALANCE
31-12-2023

BALANCE
31-12-2022

13 Prioritetsgæld

Lån	Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
DLR Realkredit, 17.300.000, 3%	72.228	519.000	0	17.300.000	17.300.000
DLR Realkredit, 2.015.000, 3%	1.010	65.459	40.845	1.947.405	1.988.250
Kursreguleringer mv.					
Kursregulering prioritetsgæld	-	-	-	-1.485.823	-1.731.726
Prioritetsgæld i alt	73.238	584.459	40.845	17.761.582	17.556.524

Specifikation af prioritetsgæld:

Kort del af gæld (under 1 år)	42.216	40.845
Lang del af gæld (mere end 1 år)	17.719.366	17.515.679
	17.761.582	17.556.524

Oplysninger om realkreditlån

- DLR Realkredit, 17.300.000, 3% er et obligationslån med en restløbetid på 28 år og 6 måneder med en kursværdi på kr. 15.831.057.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,38%.

- DLR Realkredit, 2.015.000, 3% er et kontantlån med en restløbetid på 28 år 6 måneder, med en nominel rentesats på 3,3177% og med en kursværdi på kr. 1.930.525. Obligationsrestgælden udgør kr. 2.023.823.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,38%.

Næste års afdrag udgør kr. 42.216.

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	0	48.163
Skyldige omkostninger	110.378	23.500
Anden gæld i alt	110.378	71.663

NOTER**BALANCE**
31-12-2023 **BALANCE**
31-12-2022**16 Varmeregnskab**

Opkrævet aconto, indeværende år	-164.647	-158.310
Varmeudgifter	157.219	159.012
Varmeregnskab i alt	-7.428	702

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. 17.761.582 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 71.228.000.

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

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	12.104.623
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 31/12 2023 af Valuaren	71.228.000
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 2023	51.926.596
Opskrivning ejendom, tilbageført	-59.123.377
Kursregulering prioritetsgæld, tilbageført	-1.485.823
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi	-3.722.369
Foreningens formue pr. 31. december 2023	<u>-12.404.973</u>

Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>-12.404.973</u>	=	<u><u>-3.160,99</u></u>
	3.924		

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2023	51.926.596	
Ejendommens værdi reguleres således		
Værdi jf. punkt b ovenfor	71.228.000	
Bogført værdi	<u>-71.228.000</u>	0
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi		-3.722.369
Foreningens formue pr. 31. december 2023		<u>48.204.227</u>

Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>48.204.227</u>	=	<u><u>12.283,21</u></u>
	3.924		

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2023	51.926.596	
Ejendommens værdi reguleres således		
Værdi jf. punkt c ovenfor	18.300.000	
Bogført værdi	<u>-71.228.000</u>	-52.928.000
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi		-3.722.369
Foreningens formue pr. 31. december 2023		<u>-4.723.773</u>

Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>-4.723.773</u>	=	<u><u>-1.203,69</u></u>
	3.924		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 12.283,2094.

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 (m ²)	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	690.317
107-294-20	Lindevænget 4, 2.tv	Andelsboliger	56,2	9.089	690.317	690.317
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	690.317
107-294-25	Lindevænget 6, 1.tv	Andelsboliger	56,2	9.089	690.317	690.317
107-294-26	Lindevænget 6, 2.tv	Andelsboliger	56,2	9.089	690.317	690.317
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: 0158V-JTNT-44EBL-2E3EE-2G4X1-WD4A5

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	690.317
107-294-56	Lindevænget 16, 2. tv	Andelsboliger	56,2	9.089	690.317	690.317
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	690.317
107-294-61	Lindevænget 18, 1. tv	Andelsboliger	56,2	9.089	690.317	690.317
107-294-62	Lindevænget 18, 2. tv	Andelsboliger	56,2	9.089	690.317	690.317
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	48.204.229	48.204.229

NOTER

19 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2023 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 m²		
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	<hr/>			
D1	Foreningens stiftelsesår:				1983
D2	Ejendommens opførelsesår:				1947
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?				<input type="text" value="Nej"/>
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:	<hr/>			
		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020				<input type="text" value="Nej"/>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	71.228.000 kr.	17.895 gns.kr./m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	6.378.177 kr.	1.602 gns.kr./m ²		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	8,95%			
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				<input type="text" value="Nej"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?				<input type="text" value="Nej"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?				<input type="text" value="Nej"/>

NOTER

19 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2023 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
<hr/>							
				2021		2022	2023
J	Årets resultat pr. andelsareal:			68 kr./m ²		-3.620 kr./m ²	51 kr./m ²
<hr/>							
K1	Andelsværdi:					12.283 gns. kr./andels-m ²	
K2	Gæld - omsætningsaktiver:					4.242 gns. kr./andels-m ²	
K3	Teknisk andelsværdi:					<u>16.525 gns. kr./andels-m²</u>	
<hr/>							
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHODELSE							
<hr/>							
				2021		2022	2023
M1	Vedligeholdelse, løbende:			150 kr./m ²		95 kr./m ²	138 kr./m ²
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:			<u>0 kr./m²</u>		<u>3.309 kr./m²</u>	<u>-112 kr./m²</u>
M3	Vedligeholdelse i alt:			150 kr./m ²		3.404 kr./m ²	27 kr./m ²
<hr/>							
4. FINANSIELLE FORHOLD							
<hr/>							
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):						73%
<hr/>							
				2021		2022	2023
R	Årets afdrag pr. andelsareal:			84 kr./m ²		26 kr./m ²	10 kr./m ²

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.”

Kirsten Linea Ferslev

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lindeparken

Serienummer: 5b082f2b-afd8-4b82-9ff4-8750ddde60f7

IP: 85.24.xxx.xxx

2024-04-24 09:14:41 UTC



Per Jetting

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lindeparken

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

IP: 85.24.xxx.xxx

2024-04-24 12:13:52 UTC



Malena Herlevsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lindeparken

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

IP: 85.24.xxx.xxx

2024-04-24 13:27:37 UTC



Louise Lundahl

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lindeparken

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

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-04-25 11:26:29 UTC



Jesper Norlander Buch

BDO STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Underskrivende revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: c14d3c0d-5c33-4a7a-9dfc-c4226eb30632

IP: 77.243.xxx.xxx

2024-05-15 12:27:11 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**