

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 2024 - 31. december 2024

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
Bellidavej 20
2500 Valby
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 2024.

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 2024.

DEAS A/S

Valby, den 11. april 2025

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 2024 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et underskud på kr. 75.941.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 56.895.447.

Penneo dokumentnøgle: B4A82-Y6P12-QDCA7-4Y1PZ-F8BBU-9GC4X

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2024 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024. 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 11. april 2025

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.

Penneo dokumentnøgle: B4A82-Y6P12-QDCA7-4Y1PZ-F8BBU-9GC4X

Til andelshaverne i A/B Lindeparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Lindeparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noterne 1-20. 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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 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 11. april 2025

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.

Årsregnskabet for A/B Lindeparken for 2024 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.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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

Beregnings 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
		REGNSKAB 2024	BUDGET 2024	
INDTÆGTER				
Indtægter	1	2.288.633	2.283.000	2.294.029
Finansielle indtægter	2	3.488	0	882
INDTÆGTER I ALT		2.292.121	2.283.000	2.294.911
UDGIFTER				
Grundskyld og afgifter	3	602.467	643.500	612.711
Forsikringer og abonnementer	4	126.565	119.500	119.033
Ejendomsdrift	5	339.882	345.000	362.690
Administrationshonorar, DEAS A/S		119.630	120.000	115.440
Øvrige administrationsomkostninger	6	212.889	120.000	122.090
Vedligeholdelse	7	310.462	237.000	551.285
Større vedligeholdelsesarbejder	8	0	0	-445.594
Finansielle udgifter	9	656.167	656.000	657.696
UDGIFTER I ALT		2.368.062	2.241.000	2.095.351
ÅRETS RESULTAT		-75.941	42.000	199.560
RESULTATDISPONERING				
Prioritetsafdrag		42.217	42.000	40.845
Overført restandel af årets resultat (egenkapital)		-118.158	0	158.715
DISPONERET I ALT		-75.941	42.000	199.560

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2024	BALANCE 31-12-2023
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	10	67.790.095	65.104.094
Tag og vindues byggeprojekt	11	6.123.905	6.123.906
Altanprojekt	12	25.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt		73.939.000	71.228.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		73.939.000	71.228.000
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Udlæg for beboere		95	0
Forudbetalte omkostninger		21.653	19.455
Varmeregnskab	17	3.762	0
Tilgodehavender i alt		25.510	19.455
Likvide beholdninger	13	1.050.374	1.525.497
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.075.884	1.544.952
AKTIVER I ALT		75.014.884	72.772.952

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2024	BALANCE 31-12-2023
EGENKAPITAL			
Andelsindskud		634.830	634.830
Reserve for opskrivning af ejendommen		61.809.377	59.123.377
Overført resultat mv.		-8.204.568	-7.831.611
EGENKAPITAL I ALT		54.239.639	51.926.596
Andre reserver			
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		2.655.808	2.655.808
Andre reserver i alt		2.655.808	2.655.808
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT		56.895.447	54.582.404
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	14	17.972.746	17.719.366
Depositum og forudbetalt leje	15	20.000	20.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		17.992.746	17.739.366
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, kortfristet	14	43.635	42.216
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		3.840	0
Igangværende salg andele		0	4.700
Kreditorer		49.036	283.859
Skyldig indkomstskat		611	2.601
Anden gæld	16	29.569	110.378
Varmeregnskab	17	0	7.428
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		126.691	451.182
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		18.119.437	18.190.548
PASSIVER I ALT		75.014.884	72.772.952
Eventualforpligtelser			
Eventualforpligtelser	18		
Andelsværdiberegning			
Andelsværdiberegning	19		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2024 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger			
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2024 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	20		

EGENKAPITALSOPGØRELSE

	EGENKAPITAL 31-12-2024	EGENKAPITAL 31-12-2023
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	59.123.377	65.004.419
Årets op-/nedskrivning	2.686.000	-5.881.042
Reserve for opskrivning af ejendom i alt	61.809.377	59.123.377
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	-7.831.611	-7.785.268
Kursregulering af prioritetsgæld	-297.016	-245.903
Afdrag prioritetsgæld	42.217	40.845
Overført restandel af årets resultat	-118.158	158.715
Overført resultat mv. i alt	-8.204.568	-7.831.611
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	54.239.639	51.926.596
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	56.895.447	54.582.404

Penneo dokumentnøgle: B4A82-Y6P12-QDCA7-4Y1PZ-F8BBU-9GC4X

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2023
	REGNSKAB 2024	BUDGET 2024	
1 Indtægter			
Boligleje	60.000	60.000	60.000
Boligaftgift andelshavere	2.171.761	2.172.000	2.171.761
Parkering	10.800	10.500	8.700
Diverse kælderrum	11.235	11.500	11.604
Gas	4.601	5.000	4.634
Øvrige lejeindtægter	14.640	15.000	24.140
Varmetab	-606	0	-638
Ventelistegebyr	722	4.000	4.500
Vaskeriindtægter	7.354	5.000	4.793
Andre indtægter	8.126	0	4.535
Indtægter i alt	2.288.633	2.283.000	2.294.029
2 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	3.488	0	882
Finansielle indtægter i alt	3.488	0	882
3 Grundskyld og afgifter			
Grundskyld	219.004	219.000	213.038
El	44.267	75.000	74.229
Vand	174.542	185.000	186.088
Renovation	163.546	163.500	138.154
Rottebekæmpelse	1.108	1.000	1.202
Grundskyld og afgifter i alt	602.467	643.500	612.711
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	114.126	107.500	105.284
Service - Falck	10.523	10.000	10.028
Øvrige abonnementer	1.916	2.000	3.721
Forsikringer og abonnementer i alt	126.565	119.500	119.033
5 Ejendomsdrift			
Ejendomsservice og trappevask	250.433	250.000	240.800
Ekstra rengøring	0	3.000	3.038
Snerydning/vejsalt	29.350	15.000	12.070
Materialeudgifter	10.474	10.000	10.243
Drift af maskiner	2.395	0	31.299
Drift af fællesarealer	23.161	35.000	34.791
Drift af fælleslokaler/Dansk Kabel TV	13.513	20.000	20.012
Drift af vaskeri	10.556	12.000	10.437
Ejendomsdrift i alt	339.882	345.000	362.690

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2023
	REGNSKAB 2024	BUDGET 2024	
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	3.060	4.000	3.560
Revisor	25.220	24.500	24.000
Ingeniør	13.176	0	0
Mægler	17.375	17.000	16.750
Anden konsulent	78.061	0	0
Forbrugsregnskaber	37.964	37.500	37.089
Gebyrer	8.356	8.000	7.340
Porto	3.410	3.000	2.325
Mødeudgifter	4.208	5.000	3.825
Bestyrelsesudgift	0	10.000	5.990
Beboeraktiviteter	22.059	10.000	20.665
Gaver og repræsentation	0	1.000	0
Andre ej fradragsberettigede udgifter	0	0	546
Øvrige administrationsomkostninger i alt	212.889	120.000	122.090
7 Vedligeholdelse			
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade	6.388	0	0
Døre i facade	3.338	0	0
Låse og nøgler	6.925	0	0
Trapper, herunder trapper af træ	0	0	6.504
Tagrender/nedløb	6.071	0	0
<i>VVS-anlæg</i>			
Faldstammer	1.013	0	7.081
Afløb	39.948	0	1.013
Vandinstallationer	138.045	0	13.285
Gasinstallation	3.527	0	0
Varmeinstallationer	1.756	0	70.211
Radiatorer/Ventiler	19.624	0	72.031
Ventilationsanlæg	0	0	4.238

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2023
	REGNSKAB 2024	BUDGET 2024	
<i>El-anlæg</i>			
El-anlæg	0	0	3.725
Belysningsanlæg	38.853	0	362.921
Telefonanlæg	11.154	0	0
Overvågningsanlæg	0	0	4.142
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Kloakanlæg	33.820	0	5.397
Skilte	0	0	737
Budgetteret vedligeholdelse	0	237.000	0
Vedligeholdelse i alt	310.462	237.000	551.285
Der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for foreningen.			
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Tag og vinduer vedligeh. andel 67,51%	0	0	-445.594
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	0	0	-445.594
9 Finansielle udgifter			
Administrationsbidrag	73.080	72.000	73.237
Prioritetsrenter	583.087	584.000	584.459
Finansielle udgifter i alt	656.167	656.000	657.696

NOTER	BALANCE 31-12-2024	BALANCE 31-12-2023
10 Ejendommen		
Anskaffelsessum	5.980.718	5.980.718
Opskrivning primo	59.123.377	65.004.419
Op-/nedskrivning i år	2.686.000	-5.881.043
Ejendommen i alt	67.790.095	65.104.094
Ejendommen er den 31. december 2024 blevet vurderet af Valuaren.		
Valuarværdien på kr. 73.939.000, er baseret på DCF-beregning med en forrentningsprocent på 3,70%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 7.575.000. En forøgelse på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 6.544.000. Valuarværdien er kr. 45.471.205 højere end senest ansatte ejendomsværdi reguleret med nettoprisindeks.		
11 Tag og vindues byggeprojekt		
Entreprenør, kontraktarbejder	13.927.156	13.927.156
Entreprenør, tillægsarbejder	2.497.166	2.497.166
Andre arbejder	131.788	131.788
Andre udgifter	22.297	22.297
Teknisk rådgivning, DEAS	1.661.246	1.661.246
Teknisk rådgivning	14.250	14.250
Byggesagsadministration	493.750	493.750
Finansieringsomkostning	76.553	76.554
Entrepriseforsikring	24.379	24.379
Vedligeholdelsesandel 67,51%	-12.724.680	-12.724.680
Tag og vindues byggeprojekt i alt	6.123.905	6.123.906
12 Altanprojekt		
Byggesagsadministration	25.000	0
Altanprojekt i alt	25.000	0
13 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, bestyrelse	296	5.000
Arbejdernes Landsbank, 5339 0000243571	461.264	533.552
AL-bank venteliste 5338-0000257528	7.923	7.803
AL Bank 5314 - 0302905	580.891	979.142
Likvide beholdninger i alt	1.050.374	1.525.497

14 Prioritetsgæld

Lån	Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
DLR Realkredit, 17.300.000, 3%	65.740	519.000	0	17.300.000	17.300.000
DLR Realkredit, 2.015.000, 3,3177%	7.340	64.087	42.216	1.905.188	1.947.405
Kursreguleringer mv.					
Kursregulering prioritetsgæld	-	-	-	-1.188.807	-1.485.823
Prioritetsgæld i alt	73.080	583.087	42.216	18.016.381	17.761.582

Specifikation af prioritetsgæld:

Kort del af gæld (under 1 år)	43.635	42.216
Lang del af gæld (mere end 1 år)	17.972.746	17.719.366
	18.016.381	17.761.582

Oplysninger om realkreditlån

- DLR Realkredit, 17.300.000, 3% er et obligationslån med en restløbetid på 27 år og 6 måneder med en kursværdi på kr. 16.106.300.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,38%.

- DLR Realkredit, 2.015.000, 3,3177% er et kontantlån med en restløbetid på 27 år og 6 måneder med en kursværdi på kr. 1.910.081. Obligationsrestgælden udgør kr. 1.977.719.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,38%.

Næste års afdrag udgør kr. 43.635.

Oplysninger om lån med afdragsfrihed

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

NOTER	BALANCE 31-12-2024	BALANCE 31-12-2023
15 Depositum og forudbetalt leje		
Depositum	20.000	20.000
Depositum og forudbetalt leje i alt	20.000	20.000
16 Anden gæld		
Skyldige omkostninger	29.569	110.378
Anden gæld i alt	29.569	110.378
17 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år	-171.195	-164.647
Varmedgifter	174.957	157.219
Varmeregnskab i alt	3.762	-7.428
18 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. 18.016.381 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 73.939.000.

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

NOTER

19 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgpris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen	12.129.623
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 31/12 2024 af Valuaren	73.939.000
c) Offentlig vurdering 1/10 2012 tillagt forbedringer på ejendommen efter 1 oktober 2012	24.423.905
d) Den senest ansatte ejendomsværdi reguleret med nettoprisindeks 1/10 2024 tillagt forbedringer på ejendommen efter 1. oktober 2012 for kr. 6.123.905	28.467.795

Beregning af regulering med nettoprisindeks: $18.300.000 / 98,2 \times 119,9$ 22.343.890

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2024	54.239.639
Opskrivning ejendom, tilbageført	-61.809.377
Kursregulering prioritetsgæld, tilbageført	-1.188.807
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi	-3.722.369
Foreningens formue pr. 31. december 2024	-12.480.914

Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{-12.480.914}{3.924}$	=	<u><u>-3.180,66</u></u>
------------------------------	-----------------------------	---	-------------------------

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2024	54.239.639
Ejendommens værdi reguleres således	
Værdi jf. punkt b ovenfor	73.939.000
Bogført værdi	<u>-73.939.000</u>
	0

Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi	-3.722.369
Foreningens formue pr. 31. december 2024	<u>50.517.270</u>

Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{50.517.270}{3.924}$	=	<u><u>12.873,92</u></u>
------------------------------	----------------------------	---	-------------------------

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2024	54.239.639
Ejendommens værdi reguleres således	
Værdi jf. punkt c ovenfor	24.423.905
Bogført værdi	<u>-73.939.000</u>
	-49.515.095

Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi	-3.722.369
Foreningens formue pr. 31. december 2024	<u>1.002.175</u>

Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{1.002.175}{3.924}$	=	<u><u>255,40</u></u>
------------------------------	---------------------------	---	----------------------

NOTER

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2024 54.239.639

Ejendommens værdi reguleres således

Værdi jf. punkt d ovenfor

28.467.795

Bogført værdi

-73.939.000

-45.471.205

Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi

-3.722.369

Foreningens formue pr. 31. december 2024

5.046.065

Andelsværdi pr. andelskrone:

5.046.065

3.924

=

1.285,95

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 12.873,92.

Penneo dokumentnøgle: B4A82-Y6P12-QDCA7-4Y1PZ-F8BBU-9GC4X

NOTER

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

Forslag til ny andelskrone: 12.873,92

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	62,60	10.123	768.929	812.738
107-294-2	Bydammen 32, 1. tv	Andelsboliger	62,60	10.123	768.929	812.738
107-294-3	Bydammen 32, 2. tv	Andelsboliger	62,60	10.123	768.929	812.738
107-294-4	Bydammen 32, 2. th	Andelsboliger	56,00	9.056	687.860	727.072
107-294-6	Bydammen 32, st. th	Andelsboliger	97,20	15.719	1.193.928	1.262.020
107-294-7	Bydammen 30, 1. tv	Andelsboliger	41,20	6.663	506.068	534.936
107-294-8	Bydammen 30, 2. tv	Andelsboliger	41,20	6.663	506.068	534.936
107-294-9	Bydammen 30, 2. th	Andelsboliger	76,00	6.663	933.524	534.936
107-294-10	Bydammen 30, 1. th	Andelsboliger	76,00	12.290	933.524	986.718
107-294-11	Bydammen 30, st.th	Andelsboliger	76,00	12.290	933.524	986.718
107-294-12	Lindevænget 2, st. tv	Andelsboliger	57,00	9.218	700.143	740.079
107-294-13	Lindevænget 2, 1. tv	Andelsboliger	57,00	9.218	700.143	740.079
107-294-14	Lindevænget 2, 2. tv	Andelsboliger	57,00	9.218	700.143	740.079
107-294-15	Lindevænget 2, 2. th	Andelsboliger	55,00	8.895	675.577	714.146
107-294-16	Lindevænget 2, 1. th	Andelsboliger	55,00	8.895	675.577	714.146
107-294-17	Lindevænget 2, st. th	Andelsboliger	55,00	8.895	675.577	714.146
107-294-19	Lindevænget 4, 1. tv	Andelsboliger	56,20	9.089	690.316	729.694
107-294-20	Lindevænget 4, 2. tv	Andelsboliger	56,20	9.089	690.316	729.694
107-294-21	Lindevænget 4, 2. th	Andelsboliger	55,00	8.895	675.577	714.146
107-294-22	Lindevænget 4, 1. th	Andelsboliger	55,00	8.895	675.577	714.146
107-294-23	Lindevænget 4, st.th	Andelsboliger	111,20	17.984	1.365.893	1.443.840
107-294-24	Lindevænget 6, st. tv	Andelsboliger	56,20	9.089	690.316	729.694
107-294-25	Lindevænget 6, 1. tv	Andelsboliger	56,20	9.089	690.316	729.694
107-294-26	Lindevænget 6, 2. tv	Andelsboliger	56,20	9.089	690.316	729.694
107-294-27	Lindevænget 6, 2. th	Andelsboliger	63,60	10.285	781.212	825.744
107-294-28	Lindevænget 6, 1. th	Andelsboliger	63,60	10.285	781.212	825.744
107-294-29	Lindevænget 6, st. th	Andelsboliger	63,60	10.285	781.212	825.744
107-294-30	Lindevænget 8, st. tv	Andelsboliger	74,20	12.000	911.414	963.435
107-294-31	Lindevænget 8, 1. tv	Andelsboliger	74,20	12.000	911.414	963.435
107-294-32	Lindevænget 8, 2. tv	Andelsboliger	74,20	12.000	911.414	963.435
107-294-33	Lindevænget 8, 2. th	Andelsboliger	57,20	9.250	702.600	742.648
107-294-34	Lindevænget 8, 1. th	Andelsboliger	57,20	9.250	702.600	742.648
107-294-35	Lindevænget 8, st. th	Andelsboliger	57,20	9.250	702.600	742.648
107-294-36	Lindevænget 10, st. tv	Andelsboliger	56,80	9.185	697.686	737.429
107-294-37	Lindevænget 10, 1. tv	Andelsboliger	56,80	9.185	697.686	737.429
107-294-38	Lindevænget 10, 2. tv	Andelsboliger	56,80	9.185	697.686	737.429
107-294-39	Lindevænget 10, 2. th	Andelsboliger	56,80	9.185	697.686	737.429
107-294-40	Lindevænget 10, 1. th	Andelsboliger	56,80	9.185	697.686	737.429
107-294-41	Lindevænget 10, st. th	Andelsboliger	56,80	9.185	697.686	737.429
107-294-42	Lindevænget 12, st. tv	Andelsboliger	67,70	10.948	831.573	879.009
107-294-43	Lindevænget 12, 1. tv	Andelsboliger	67,70	10.948	831.573	879.009
107-294-44	Lindevænget 12, 2. tv	Andelsboliger	67,70	10.948	831.573	879.009
107-294-45	Lindevænget 12, 2. th	Andelsboliger	63,20	10.285	776.299	825.744

NOTER

107-294-46	Lindevænget 12, 1. th	Andelsboliger	63,20	10.285	776.299	825.744
107-294-47	Lindevænget 12, st. th	Andelsboliger	63,20	10.285	776.299	825.744
107-294-48	Lindevænget 14, st. tv	Andelsboliger	84,90	13.730	1.042.845	1.102.330
107-294-49	Lindevænget 14, 1. tv	Andelsboliger	84,90	13.730	1.042.845	1.102.330
107-294-50	Lindevænget 14, 2. tv	Andelsboliger	84,90	13.730	1.042.845	1.102.330
107-294-52	Lindevænget 14, 1. th	Andelsboliger	110,00	17.790	1.351.153	1.428.292
107-294-53	Lindevænget 14, st. th	Andelsboliger	55,00	8.895	675.577	714.146
107-294-54	Lindevænget 16, st.	Andelsboliger	111,20	17.984	1.365.893	1.443.868
107-294-55	Lindevænget 16, 1. tv	Andelsboliger	56,20	9.089	690.316	729.694
107-294-56	Lindevænget 16, 2. tv	Andelsboliger	56,20	9.089	690.316	729.694
107-294-57	Lindevænget 16, 2. th	Andelsboliger	55,00	8.895	675.577	714.146
107-294-58	Lindevænget 16, 1. th	Andelsboliger	55,00	8.895	675.577	714.146
107-294-60	Lindevænget 18, st. tv	Andelsboliger	56,20	9.089	690.316	729.694
107-294-61	Lindevænget 18, 1. tv	Andelsboliger	56,20	9.089	690.316	729.694
107-294-62	Lindevænget 18, 2. tv	Andelsboliger	56,20	9.089	690.316	729.694
107-294-63	Lindevænget 18, 2. th	Andelsboliger	64,80	10.479	795.952	841.357
107-294-64	Lindevænget 18, 1. th	Andelsboliger	64,80	10.479	795.952	841.357
107-294-65	Lindevænget 18, st. th	Andelsboliger	64,80	10.479	795.952	841.357
I alt			3.924,40	629.214	48.204.229	50.517.270

NOTER

20 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2024 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN					
		Antal	BBR areal		
B1	Andelsboliger	62	3.924		
B2	Erhvervsandele	0	0		
B3	Boliglejemål	1	56		
B4	Erhvervslejemål	0	0		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0		
B6	I alt	63	3.980		
		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:	73.939.000 kr.	18.578 gns.kr./m²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	6.378.177 kr.	1.603 gns.kr./m²		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	8,63%			
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			

NOTER

20 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2024 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED									
H1	Boligafgift:	180.980 kr./mdr.	x	12	/	3.924,0 m ²	=	553 kr./m ²	
H2	Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	3.924,0 m ²	=	0 kr./m ²	
H3	Boliglejeindtægter:	5.000 kr./mdr.	x	12	/	3.924,0 m ²	=	15 kr./m ²	
J	Årets resultat pr. andelsareal:					2022 -3.620 kr./m ²	2023 51 kr./m ²	2024 -19 kr./m ²	
K1	Andelsværdi:						12.874 gns. kr./andels-m ²		
K2	Gæld - omsætningsaktiver:						4.343 gns. kr./andels-m ²		
K3	Teknisk andelsværdi:						17.217 gns. kr./andels-m ²		
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE									
M1	Vedligeholdelse, løbende:					2022 95 kr./m ²	2023 139 kr./m ²	2024 78 kr./m ²	
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:					3.309 kr./m ²	-112 kr./m ²	0 kr./m ²	
M3	Vedligeholdelse i alt:					3.405 kr./m ²	27 kr./m ²	78 kr./m ²	
4. FINANSIELLE FORHOLD									
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):							73%	
R	Årets afdrag pr. andelsareal:					2022 26 kr./m ²	2023 10 kr./m ²	2024 11 kr./m ²	

Penneo dokumentnøgle: B4A82-Y6P12-QDCA7-4Y1PZ-F8BBU-9GC4X

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.”

Louise Lundahl

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lindeparken

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

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-04-22 07:16:54 UTC



Malena Herlevsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lindeparken

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

IP: 85.24.xxx.xxx

2025-04-22 07:29:39 UTC



Per Jetting

Formand

På vegne af: A/B Lindeparken

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

IP: 85.24.xxx.xxx

2025-04-22 14:38:29 UTC



Kirsten Linea Ferslev

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lindeparken

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

IP: 85.24.xxx.xxx

2025-04-22 18:19:50 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

2025-04-23 05:28:40 UTC



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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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