

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 2021 - 31. december 2021

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 Ove Larsen Annette Christensen Bøje Andreassen
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 2021.

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 2021.

DEAS A/S

Frederiksberg, den 25. marts 2022

Annett Klevenhaus
Senior ejendomsadministrator

Martin Wamsler
Regnskabschef

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

BERETNING

Vi har udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2021 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et underskud på kr. 61.006.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 56.709.441.

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

Negativt for årets resultat er:

- 'Vedligeholdelse' afviger med kr. 312.617.

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2021 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021. 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 25. marts 2022

Per Jetting
bestyrelsesformand

George Panslev

Ove Larsen

Annette Christensen

Bøje Andreassen

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af NemID/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 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noterne 1-16. 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 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 25. marts 2022

BDO

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr.

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Lindeparken for 2021 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.

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.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

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	(ej revideret)		REGNSKAB 2020
		REGNSKAB 2021	BUDGET 2021	
INDTÆGTER				
Indtægter	1	2.087.954	2.090.000	2.083.962
INDTÆGTER I ALT		2.087.954	2.090.000	2.083.962
UDGIFTER				
Ejendomsskatter og afgifter	2	580.509	552.000	535.407
Forsikringer og abonnementer	3	84.885	86.500	85.445
Ejendomsdrift	4	291.495	265.000	304.824
Administrationshonorar		108.810	109.000	105.640
Øvrige administrationsomkostninger	5	133.040	137.500	112.564
Vedligeholdelse	6	595.617	283.000	335.808
Finansielle udgifter	7	19.906	17.300	20.065
Skat		6.839	10.000	7.492
UDGIFTER I ALT		1.821.101	1.460.300	1.507.245
DRIFTSRESULTAT		266.853	629.700	576.717
Prioritetsafdrag		327.859	342.100	340.418
ÅRETS RESULTAT		-61.006	287.600	236.299
RESULTATDISPONERING				
Overført til hensættelser til vedligeholdelse		0	357.000	357.000
Overført resultat (egenkapital)		-61.006	-69.400	-120.701
DISPONERET I ALT		-61.006	287.600	236.299

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2021	BALANCE 31-12-2020
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	8	54.945.000	58.786.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>54.945.000</u>	<u>58.786.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>54.945.000</u>	<u>58.786.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		2.800	7.692
Forsikringskader		0	22.448
Igangværende salg andele		11.478	12.600
Tilgodehavender i alt		<u>14.278</u>	<u>42.740</u>
Likvide beholdninger	9	3.180.519	3.273.727
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3.194.797</u>	<u>3.316.467</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>58.139.797</u></u>	<u><u>62.102.467</u></u>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2021	BALANCE 31-12-2020
EGENKAPITAL			
Andelsindskud		634.830	634.830
Reserve for opskrivning af ejendommen		48.964.282	52.805.282
Overført resultat mv.		4.454.521	4.417.578
EGENKAPITAL I ALT		54.053.633	57.857.690
Andre reserver (jf. forslag til generelforsamlingsbeslutning)			
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		56.709.441	60.513.498
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	10	1.278.734	1.376.684
Depositum og forudbetalt leje	11	20.000	20.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.298.734	1.396.684
Kortfristede gældsforpligtelser			
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		73.092	76.212
Kreditorer		28.061	81.913
Skyldig indkomstskat		6.600	3.348
Anden gæld	12	23.500	23.000
Varmeregnskab	13	369	7.812
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		131.622	192.285
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		1.430.356	1.588.969
PASSIVER I ALT		58.139.797	62.102.467
Eventualforpligtelser	14		
Andelsværdiberegning	15		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2021 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	16		

EGENKAPITALSOPGØRELSE	EGENKAPITAL 31-12-2021	EGENKAPITAL 31-12-2020
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	52.805.282	48.934.282
Året op-/nedskrivning	-3.841.000	3.871.000
Reserve for opskrivning af ejendom i alt	<u>48.964.282</u>	<u>52.805.282</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	4.417.578	4.181.583
Kursregulering af prioritetsgæld	-229.910	16.278
Afdrag prioritetsgæld	327.859	340.418
Overført restandel af årets resultat	-61.006	-120.701
Overført resultat mv. i alt	<u>4.454.521</u>	<u>4.417.578</u>
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	<u>54.053.633</u>	<u>57.857.690</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>56.709.441</u></u>	<u><u>60.513.498</u></u>

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2020
	REGNSKAB 2021	BUDGET 2021	
1 Indtægter			
Boligleje	60.000	60.000	60.000
Boligafgift andelshavere	1.974.328	1.974.000	1.974.328
Parkering	10.200	10.000	10.300
Diverse kælderrum	11.637	12.000	11.792
Gas	4.601	5.000	4.601
Øvrige lejeindtægter	14.640	15.000	14.640
Varmetab	-616	0	-594
Ventelistegebyr	500	3.000	0
Gebyr andelsbevis	1.500	1.000	1.500
Vaskeriindtægter	8.454	10.000	7.026
Andre indtægter	2.710	0	369
Indtægter i alt	2.087.954	2.090.000	2.083.962
2 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter	213.038	213.000	213.038
El	99.654	75.000	69.738
Vand	164.150	160.000	147.121
Renovation	102.679	103.000	104.624
Rottebekæmpelse	988	1.000	886
Ejendomsskatter og afgifter i alt	580.509	552.000	535.407
3 Forsikringer og abonnemeter			
Ejendomsforsikring	73.950	73.000	72.128
Service - varmeanlæg	0	1.500	1.376
Øvrige abonnemeter	10.935	12.000	11.941
Forsikringer og abonnemeter i alt	84.885	86.500	85.445
4 Ejendomsdrift			
Ejendomsservice og trappevask	207.668	200.000	197.516
Ekstra rengøring	20.625	0	31.250
Snerydning/vejsalt	14.249	25.000	9.619
Materialeudgifter	1.290	0	1.119
Drift af maskiner	0	5.000	4.655
Drift af fællesarealer	23.743	10.000	10.742
Drift af fælleslokaler/Dansk Kabel TV	12.876	15.000	40.635
Drift af vaskeri	11.044	10.000	9.288
Ejendomsdrift i alt	291.495	265.000	304.824

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2020
	REGNSKAB 2021	BUDGET 2021	
5 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	38.060	0	0
Revisor	23.500	23.500	23.000
Mægler	14.687	15.000	14.375
Forbrugsregnskaber	34.456	34.000	32.491
Gebyrer	5.167	5.000	4.384
Porto	4.062	5.000	3.985
Diverse	0	2.000	0
Småanskaffelser	6.846	20.000	20.459
Mødeudgifter	3.504	7.000	7.037
Bestyrelsesudgift	1.693	10.000	4.330
Beboeraktiviteter	1.065	15.000	2.503
Gaver og repræsentation	0	1.000	0
Øvrige administrationsomkostninger i alt	133.040	137.500	112.564
6 Vedligeholdelse			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Indervægge	0	0	19.991
Tagkonstruktion	0	0	14.622
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Generelt	3.125	0	0
Døre i facade	32.614	0	1.438
Låse og nøgler	10.562	0	1.553
<i>Overfladebeklædning</i>			
Generelt	7.985	0	0
Tagbeklædning	0	0	8.629
<i>VVS-anlæg</i>			
Afløb	5.213	0	0
Vandinstallationer	353.328	0	26.071
Varmeinstallationer	12.500	0	90.836
Radiatorer/Ventiler	5.521	0	47.993
<i>El-anlæg</i>			
Generelt	6.636	0	0
El-anlæg	70.127	0	12.566
Belysningsanlæg	46.476	0	0
Afbrydere og kontakter	2.576	0	0
Telefonanlæg	5.535	0	7.154
<i>Inventar og udstyr</i>			
Skabsinventar	0	0	6.033

NOTER	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	2021	2021	2020
Øvrige dele og anlæg			
Låger/porte	34.500	0	0
Stibelægning	5.503	0	0
Kloakanlæg	0	0	60.218
Forsikringskader, manglende dækning	-6.584	0	38.704
Budgetteret vedligeholdelse	0	283.000	0
Vedligeholdelse i alt	595.617	283.000	335.808

Der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for foreningen.

7 Finansielle udgifter

Renteudgifter, bank	15.999	5.000	4.374
Administrationsbidrag	4.372	6.200	7.933
Prioritetsrenter	-465	6.100	7.758
Finansielle udgifter i alt	19.906	17.300	20.065

NOTER	BALANCE 31-12-2021	BALANCE 31-12-2020
8 Ejendommen		
Anskaffelsessum	5.980.718	5.980.718
Opskrivning primo	52.805.282	48.934.282
Opskrivning i år	-3.841.000	3.871.000
Ejendommen i alt	54.945.000	58.786.000

Ejendommen er den 3. marts 2022 blevet vurderet af Valuaren.

Valuarværdien på kr. 54.945.000, er baseret på DCF-beregning med en forrentningsprocent på 3,40%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 7.566.000. En forøgelse på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 6.453.000. Valuarværdien er kr. 36.645.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

9 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning, bestyrelse	8.454	0
Arbejdernes Landsbank, 5339 0000243571	2.653.899	2.754.365
Arbejdernes Landsbank 5339-0000533375	510.765	512.461
Al-bank venteliste 5338-0000257528	7.401	6.901
Likvide beholdninger i alt	3.180.519	3.273.727

10 Prioritetsgæld

Lån	Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
Nykredit 2.730.000 Rt. -0,2367%	4.372	-465	327.860	1.045.847	1.373.707
Kursreguleringer mv.					
Kursregulering prioritetsgæld	-	-	-	232.887	2.977
Prioritetsgæld i alt	4.372	-465	327.860	1.278.734	1.376.684

Oplysninger om realkreditlån

- Nykredit 2.730.000 Rt. -0,2367% er et F5 lån med en restløbetid på 3 år og 3 måneder med en kursværdi på kr. 1.278.734. Obligationsrestgælden udgør kr. 1.250.453.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,50%. Næste rentetilpasning er pr. 1. april 2025.

Næste års afdrag udgør kr. 322.656.

11 Depositum og forudbetalt leje		
Depositum	20.000	20.000
Depositum og forudbetalt leje i alt	20.000	20.000

NOTER

BALANCE
31-12-2021 BALANCE
31-12-2020

12 Anden gæld

Skyldige omkostninger	23.500	23.000
Anden gæld i alt	23.500	23.000

13 Varmeregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år	-156.293	-159.550
Varmedgifter	155.924	151.738
Varmeregnskab i alt	-369	-7.812

14 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. 1.278.734 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 54.945.000.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 800.000 til sikkerhed for gæld til Danske Bank.

NOTER

15 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 3/3 2022 af Valuaren	54.945.000
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 2021	54.053.633
Opskrivning ejendom, tilbageført	-48.964.282
Kursregulering prioritetsgæld, tilbageført	-232.887
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	-5.849.394
Foreningens formue pr. 31. december 2021	<u>-992.930</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{-992.930}{3.924} = \underline{\underline{-253,0145}}$

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2021	54.053.633
Ejendommens værdi reguleres således	
<i>Værdi jf. punkt b ovenfor</i>	54.945.000
<i>Bogført værdi</i>	<u>-54.945.000</u>
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	-5.849.394
Foreningens formue pr. 31. december 2021	<u>48.204.239</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{48.204.239}{3.924} = \underline{\underline{12.283,2125}}$

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2021	54.053.633
Ejendommens værdi reguleres således	
<i>Værdi jf. punkt c ovenfor</i>	18.300.000
<i>Bogført værdi</i>	<u>-54.945.000</u>
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	-5.849.394
Foreningens formue pr. 31. december 2021	<u>11.559.239</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	$\frac{11.559.239}{3.924} = \underline{\underline{2.945,4793}}$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 12.283,2125.

NOTER

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

Forslag til ny andelskrone: 12.283,2125

Senest godkendte andelskrone: 12.283,2125

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
107-294-5	Bydammen 32, 1.th	Boliglejemål	56,0	0	0	0
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
107-294-18	Lindevænget 4, st.tv	Andelsboliger	56,2	9.089	690.317	690.317
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	55,0	8.895	675.577	675.577
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

NOTER

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
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	48.204.239	48.204.239

NOTER

16 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2021 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:	54.945.000 kr.	13.804 gns.kr./m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	8.505.202 kr.	2.137 gns.kr./m ²		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	15,48%			
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

16 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2021 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED						
H1	Boligafgift:	164.527 kr./mdr.	x	12	/	3.924,4 m ² = 503 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
				2019		2020
J	Årets resultat pr. andelsareal:			112 kr./m ²		56 kr./m ²
						2021
K1	Andelsværdi:					12.283 gns. kr./andels-m ²
K2	Gæld - omsætningsaktiver:					-450 gns. kr./andels-m ²
K3	Teknisk andelsværdi:					<u>11.834 gns. kr./andels-m²</u>
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHODELSE						
				2019		2020
M1	Vedligeholdelse, løbende:			58 kr./m ²		84 kr./m ²
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering:			61 kr./m ²		0 kr./m ²
M3	Vedligeholdelse i alt:			<u>119 kr./m²</u>		<u>84 kr./m²</u>
						2021
						150 kr./m ²
4. FINANSIELLE FORHOLD						
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):					98%
				2019		2020
R	Årets afdrag pr. andelsareal:			86 kr./m ²		87 kr./m ²
						2021
						84 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.”

Annette Pia Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lindeparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-262808572188

IP: 85.24.xxx.xxx

2022-04-07 12:43:51 UTC

NEM ID 

Per Jetting

Formand

På vegne af: A/B Lindeparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-741761146292

IP: 85.24.xxx.xxx

2022-04-07 16:05:11 UTC

NEM ID 

Bøje Andreassen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lindeparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-154939473685

IP: 85.24.xxx.xxx

2022-04-07 18:07:44 UTC

NEM ID 

George Jens Peder Panslev

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lindeparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-665931399337

IP: 85.24.xxx.xxx

2022-04-21 09:54:10 UTC

NEM ID 

Jesper Buch

Underskrivende revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2022-04-21 11:24:09 UTC

NEM ID 

Annett Klevenhaus Panek

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:68491885

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-04-21 12:01:52 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZSP6F-BHUSA-YO6TM-WX5JO-8U0KI-4O8MD

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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