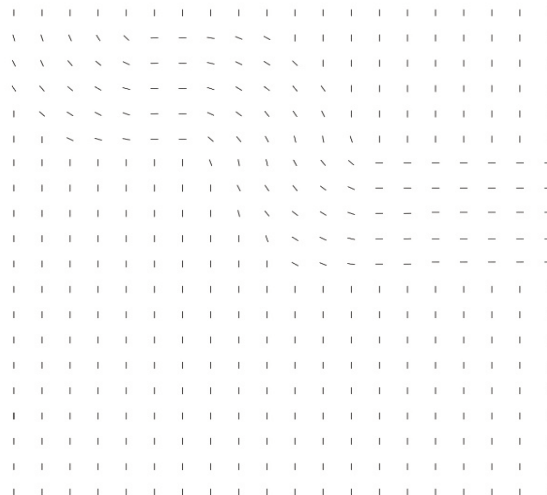


A/B Lindholm Brygge
Anders Nielsens Vej 23 - 27
9400 Nørresundby
CVR-nr. 29 85 79 89



Årsrapport 2023

This document has esignatur Agreement-ID: 147b94qZNUx251628141

Administrator:
Spar Nord Bank A/S
Spar Nord Ejendomsadministration
Østre Havnepromenade 26
9000 Aalborg

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Administratørerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 7

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 23

Foreningsoplysninger

Navn	A/B Lindholm Brygge
Beliggende	Anders Nielsens Vej 23 - 27 9400 Nørresundby Matr.nr. 37-bv Lindholm by, Lindholm
CVR-nummer	29 85 79 89
Bestyrelse	Anne Rimpler, formand Jørgen Haugaard Gitte Orlowitz John Damtoft Søren D. Cederholm
Administrator	Spar Nord Bank A/S Spar Nord Ejendomsadministration Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg Ejendomsadministrator : Helle Høj Milson
Revision	Grant Thornton Godkendt Revisionspartnerselskab Danalien 1, 1. sal 9000 Aalborg
Forsikringsselskab:	Topdanmark
Varmeingeniørfirma:	Varmekontrol

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for A/B Lindholm Brygge.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 12. marts 2024

Bestyrelsen:

Anne Rimpler, formand

Jørgen Haugaard

Gitte Orlowitz

John Damtoft

Søren D. Cederholm

Administratorpåtegning

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den 12. marts 2024

Administrator:

Spar Nord Bank A/S

Spar Nord Ejendomsadministration

Helle Høj Milson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Lindholm Brygge.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Lindholm Brygge for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8 og 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 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8, og 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 foreningen i overensstemmelse med internationale 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

A/B Lindholm Brygge har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2023 valgt at medtage det godkendte resultatbudget for 2023. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 foreningens 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 foreningen 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 den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aalborg, den 12. marts 2024

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Sten V. Kristensen
Registreret revisor
MNE-nr. 16226

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Lindholm Brygge er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende evt. modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år bortset fra, at indregningen af ejendommen er ændret fra dagsværdi til anskaffelsespris for at følge Erhvervsstyrelsens opdaterede regnskabsvejledning for andelsboliger. Ændring heraf har påvirket resultatopgørelse med kr. 0, balancesummen med kr. - 28.982.901 samt egenkapitalen med kr. - 28.982.901. Sammenligningstallene er ikke ændret.

Bortset fra ovenstående, er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift, fællesudgifter m.v. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris, og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved forsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse, større kursreguleringer mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalpost "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Anvendt regnskabspraksis

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 19, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse for 2023

		Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	1.223.847	1.224.600	1.223.430
Øvrige indtægter	2	16.400	12.000	26.838
Indtægter i alt		1.240.247	1.236.600	1.250.268
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	3	234.235	247.400	227.312
Renholdelse og udenomsarealer	4	46.293	72.000	39.307
Vedligeholdelse, løbende	5	228.214	366.800	330.788
Administrations- og foreningsomkostninger	6	121.556	118.400	117.806
Omkostninger i alt		630.298	804.600	715.213
Resultat før finansielle poster		609.949	432.000	535.055
Finansielle indtægter	7	45.965	0	0
Finansielle omkostninger	8	431.020	432.000	450.325
Finansielle poster netto		385.055	432.000	450.325
Årets resultat		224.894	0	84.730
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligehold		215.000	0	84.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		9.894	0	730
Disponeret i alt		224.894	0	84.730
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		224.894	0	84.730
Likviditetsresultat i alt		224.894	0	84.730

Balance pr. 31. december 2023

		2023	2022
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	9	55.017.099	84.000.000
Materielle anlægsaktiver		55.017.099	84.000.000
Anlægsaktiver		55.017.099	84.000.000
Restancer, andelshavere		10.397	12.386
Andre tilgodehavender	10	191.978	199.166
Tilgodehavender		202.375	211.552
Likvide beholdninger	11	3.189.437	2.938.882
Omsætningsaktiver		3.391.813	3.150.434
Aktiver		58.408.912	87.150.434

Balance pr. 31. december 2023

		2023	2022
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		17.445.034	17.445.034
Opskrivning/nedskrivning af ejendom		0	28.982.901
Overført resultat m.v.		-16.280.243	-16.557.749
		1.164.791	29.870.186
Andre reserver			
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		9.734.000	10.000.000
Vedligeholdelsesfond		1.248.142	1.033.142
Andre reserver		10.982.142	11.033.142
Egenkapital og reserver		12.146.933	40.903.328
Prioritetsgæld	12	46.102.000	46.102.000
Langfristede gældsforpligtelser		46.102.000	46.102.000
Varmeregnskab	13	65.239	923
Vandregnskab	14	2.979	11.895
Mellemregning administrator		3.200	0
Øvrig gæld	15	88.561	132.287
Kortfristede gældsforpligtelser		159.979	145.106
Gældsforpligtelser		46.261.979	46.247.106
Passiver		58.408.912	87.150.434
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2023

	2023 kr.	2022 kr.
Andelsindskud	17.445.034	17.445.034
Reserve for opskrivning af ejendom		
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 1. januar	28.982.901	28.982.901
Årets regulering	-28.982.901	0
	0	28.982.901
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	-16.557.748	-6.378.538
Kursreguleringsfond	1.612	-89.589
Overført til/fra sikringsfond	266.000	-10.000.000
Rest af årets resultat	9.894	-89.621
	-16.280.243	-16.557.748
Egenkapital før andre reserver	1.164.791	29.870.187
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		
Reserve primo	10.000.000	0
Årets bevægelse	-266.000	10.000.000
	9.734.000	10.000.000
Vedligeholdelsesfond		
Reserve primo	1.033.142	858.791
Årets bevægelse	215.000	174.351
	1.248.142	1.033.142
Andre reserver	10.982.142	11.033.142
Egenkapital i alt	12.146.933	40.903.329

Noter til resultatopgørelse for 2023

	Realiseret 2023 kr.	Budget 2023 (ej revideret) kr.	Realiseret 2022 kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	428.247	429.000	427.830
Fællesudgifter	795.600	795.600	795.600
	1.223.847	1.224.600	1.223.430
Note 2. Øvrige indtægter			
Ventelistegebyr	14.400	9.000	9.900
Handelsgebyr	2.000	3.000	6.000
Øvrige indtægter	0	0	10.938
	16.400	12.000	26.838
Note 3. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskat	55.753	55.800	54.097
Renovation	99.479	85.000	81.007
Forsikringer	51.551	51.600	45.964
Fællesbelysning	27.453	55.000	46.244
	234.235	247.400	227.312
Note 4. Renholdelse og udenomsarealer			
Trappevask/vinduespolering m.v.	36.398	37.000	27.214
Snerydning og saltning	1.164	5.000	548
Grundejerforening/ejerlaug	8.731	10.000	8.731
Diverse	0	20.000	2.814
	46.293	72.000	39.307
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	83.000	0
Selvrisiko / forsikringsskader	6.071	0	0
Vvs	18.166	15.000	751
Elektriker	7.070	15.000	13.441
Tømrer	60.929	45.000	1.859
Maler	24.035	60.000	418
Etablering af lader til elbiler	0	0	43.750
Nye postkasser	0	0	85.282
Ventilationsanlæg	0	0	36.748
Elektriske dørpumper	0	0	62.500
Kloak/faldstammer	0	0	7.008
Fællesarealer	18.970	15.000	22.278
Algebehandling af fliser og tage	65.625	87.000	0
Låse og nøgler	139	0	0
Udsk./maling af træværk - Altangange mv.	0	16.000	0
Maskiner m.v.	1.950	0	38.350
Benzin	0	800	344
Abb. - elevator	12.272	15.000	15.766
Elevator	12.986	15.000	2.294
	228.214	366.800	330.788

Noter til resultatopgørelse for 2023

	Realiseret 2023 kr.	Budget 2023 (ej revideret) kr.	Realiseret 2022 kr.
Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger			
Revision	10.775	12.000	10.000
Fordelingsregnskaber	10.534	11.000	7.510
Administrationshonorar	36.146	36.100	35.438
Betalingservicegebyr (MPS)	4.731	4.800	3.504
Kontorhold, gebyrer	5.796	5.000	13.908
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>67.983</u>	<u>68.900</u>	<u>70.360</u>
 Bestyrelsesgodtgørelse	12.000	10.000	10.000
Kontingenter	9.048	9.000	14.976
Generalforsamling, møder, arrangementer	26.450	25.000	19.211
Blomster, gaver	3.040	2.500	2.717
Kørsel	0	2.000	272
Udgifter m.v. ifbm. ladestandere	283	0	0
Diverse omk.	2.753	1.000	270
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>53.573</u>	<u>49.500</u>	<u>47.446</u>
	<u>121.556</u>	<u>118.400</u>	<u>117.806</u>
 Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	45.965	0	0
	<u>45.965</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
 Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	230.510	231.000	230.510
Prioritetsbidrag	200.510	201.000	200.510
Øvrige renteudgifter	0	0	19.305
	<u>431.020</u>	<u>432.000</u>	<u>450.325</u>

Noter til balance pr. 31. december 2023

	2023 kr.	2022 kr.
Note 9. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 31. december	55.017.099	55.017.099
Opskrivning/nedskrivning pr. 1. januar	28.982.901	28.982.901
Årets regulering	-28.982.901	0
Opskrivninger pr. 31. december	0	28.982.901
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	55.017.099	84.000.000
Seneste offentlige vurdering	84.000.000	84.000.000
Note 10. Andre tilgodehavender		
Gældsbreve	191.978	190.366
Mellemregning Spar Nord Ejendomsadm.	0	8.800
	191.978	199.166
Note 11. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank 9314-2140088024	664.486	1.454.099
Nykredit Bank, 8117-0001135931	1.519.600	1.484.783
Spar Nord - fastrente - 9314 2140333649	500.000	0
Spar Nord - fastrente - 9314 2140347720	505.351	0
	3.189.437	2.938.882

Noter til balance pr. 31. december 2023

Note 12. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2023	2022
Nykredit opr. 46.102.000, 0,5%, obl.st. Pantebrevsrestgæld	431.020	0	31.842.651	46.102.000	46.102.000
				<u>46.102.000</u>	<u>46.102.000</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				-14.259.349	-14.525.357
Prioritetsgæld i alt	431.020	0	31.842.651	31.842.651	31.576.643

	2023 kr.	2022 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	0	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)	46.102.000	46.102.000
	<u>46.102.000</u>	<u>46.102.000</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	46.102.000	46.102.000

Informationer om indregnede lån:

Nykredit opr. 46.102.000, 0,5%, obl.st.

Obligationslån, rente 0,5%, restløbetid 26 1/4 år, afdragsfrit indtil 11-03-2030.

Note 13. Varmeregnskab

Opkrævet aconto varme, indeværende år	287.400	254.000
Varmeudgift	-222.161	-253.077
	<u>65.239</u>	<u>923</u>

Note 14. Vandregnskab

Opkrævet aconto vand, indeværende år	95.700	100.700
Vandudgift	-92.721	-88.805
	<u>2.979</u>	<u>11.895</u>

Note 15. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	91.469	132.708
El-ladestander - Oister	0	-101
Vinduesvask/polering	-2.908	-320
	<u>88.561</u>	<u>132.287</u>

Note 16. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter hovedstol på kr. 46.102.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi udgør kr. 55.017.099.

Noter til balance pr. 31. december 2023

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforhold er ligeledes oplyst i note Nøgleoplysninger, Flt. nr. E1 og E2.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter til balance pr. 31. december 2023

Note 17. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Lindholm Brygge anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		Antal	BBR Areal (kvm)
B1	Andelsboliger	39	3.951
B6	I alt	39	3.951

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Oprindeligt indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?				x
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				x
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Andelsværdien fordeles efter indskuddet, som udgør et beløb svarende til den til hver lejlighed knyttede andel af foreningens andelskapital reguleret og vedtaget på generalforsamlingen den 11. april 2013 og med tillæg af det i 2004 finansierede merkøb reguleret og vedtaget den 8. december 2015. Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmer af generalforsamlingen. Boligafgiften er fastsat på baggrund af det oprindelige indskud ekskl. merkøb. Fællesudgifterne fordeles ligeligt.			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2002
D2	Ejendommens opførelsesår	2002

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig ejendoms-vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			x

Noter til balance pr. 31. december 2023

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1 a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	x	

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.23 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	84.000.000	21.260

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.23 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.982.142	2.780

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejen- domsværdi (F2) ganget med 100 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13	

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der finglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. kvm.
H1	Boligafgift	101.987	x 12 /	3.951	310
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 /	3.951	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12 /	3.951	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	13	21	57

Noter til balance pr. 31. december 2023

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	11.239	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	10.850	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	22.090	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	93	84	58
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	93	84	58

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	16

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 kr. pr. kvm.	2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	0	0	0

Noter til balancen for 2023

Note 18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen forslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra c (offentlig ejendomsvurdering), samt foreningens vedtægter.

Andelskronen er beregnet på baggrund af en offentlig ejendomsvurdering foretaget inden 1. juli 2020 og kan derfor anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen beslattes på en generalforsamling.

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		1.164.791
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom til offentlig ejendomsvurdering, fastholdt	84.000.000	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	<u>55.017.099</u>	28.982.901
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	46.102.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-31.842.651</u>	<u>14.259.349</u>
Reguleret egenkapital		<u>44.407.041</u>
Reguleret egenkapital	<u>44.407.041</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	17.445.034	<u>2.5455</u>

Jørgen Haugaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jørgen Lund Haugaard
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Lindholm Brygge (22-262)
ID: fb650eb9-3657-4b1d-9f00-1f00466d75d9
Tidspunkt for underskrift: 13-03-2024 kl.: 09:31:40
Underskrevet med MitID



Helle Høj Milson

Navnet returneret af dansk MitID var:
Helle Høj Milson
Administrator
ID: 9f0e86d4-2dd8-4b60-bae1-7f23de19b60b
Tidspunkt for underskrift: 13-03-2024 kl.: 07:59:50
Underskrevet med MitID



Gitte Orlowitz

Navnet returneret af dansk MitID var:
Gitte Orlowitz
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Lindholm Brygge (22-262)
ID: 28441fa9-62dd-43ad-a1b4-be141d19b456
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2024 kl.: 14:25:41
Underskrevet med MitID



Søren D. Cederholm

Navnet returneret af dansk MitID var:
Søren Dirck Dirksen Cederholm
Bestyrelsesmedlem
ID: 3b7a1168-648c-438d-8266-3af89cfa8320
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2024 kl.: 10:46:46
Underskrevet med MitID



Anne Rimpler

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anne-Grethe Barner Rimpler
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Lindholm Brygge (22-262)
ID: 8854f6c0-a1c4-4f6d-a33c-69f179e1c0df
Tidspunkt for underskrift: 13-03-2024 kl.: 10:14:55
Underskrevet med MitID



John Damtoft

Navnet returneret af dansk MitID var:
John Damtoft
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Lindholm Brygge (22-262)
ID: c53f861b-7671-4bd6-a9b1-c7857486d173
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2024 kl.: 18:19:00
Underskrevet med MitID



Sten V. Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Sten Vedsted Kristensen
Registreret revisor
ID: 3197a656-1073-47f2-86ad-13fbe148d2ef
Tidspunkt for underskrift: 18-03-2024 kl.: 10:42:31
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.