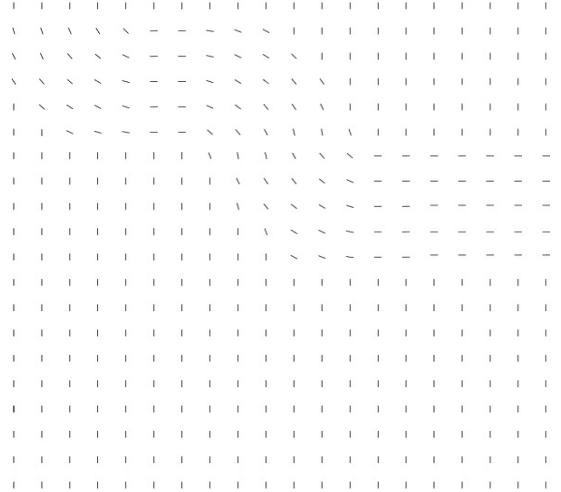


A/B Lindholm Brygge
Anders Nielsens Vej 23 - 27
9400 Nørresundby
CVR-nr. 29 85 79 89



Årsrapport 2024

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Administratorerklæring	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 7

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 25
Bilag til vinduesudskiftningen (specifikation)	

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 Gitte Orlowitz John Damtoft Søren D. Cederholm Conny Skoubye Jensen
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 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 16. marts 2025

Bestyrelsen:

Anne Rimpler, formand

Gitte Orlowitz

John Damtoft

Søren D. Cederholm

Conny Skoubye Jensen

Administratorpåtegning

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den 16. marts 2025

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 2024 til 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 2024 valgt at medtage det godkendte resultatbudget for 2024. 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 16. marts 2025

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 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.

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, og låneomkostninger i forbindelse med omlægning af lån (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.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

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 2024

		Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	1.360.347	1.361.100	1.223.847
Øvrige indtægter	2	20.200	12.000	16.400
Indtægter i alt		1.380.547	1.373.100	1.240.247
Omkostninger				
Ejendoms- og forbrugsudgifter	3	259.972	258.700	234.235
Renholdelse og udenomsarealer	4	48.843	53.000	46.293
Vedligeholdelse, løbende	5	3.362.071	509.000	228.214
Administrations- og foreningsomkostninger	6	153.059	160.400	121.556
Omkostninger i alt		3.823.945	981.100	630.298
Resultat før finansielle poster		-2.443.398	392.000	609.949
Finansielle indtægter	7	65.633	40.000	45.965
Finansielle omkostninger	8	532.335	432.000	431.020
Finansielle poster netto		466.702	392.000	385.055
Årets resultat		-2.910.100	0	224.894
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligehold		0	0	215.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		-2.910.100	0	9.894
Disponeret i alt		-2.910.100	0	224.894
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		-2.910.100	0	224.894
Kurstab/låneomkostninger ved låneomlægning		59.815	0	0
Betalte prioritetsafdrag		-14.240	0	0
Likviditetsresultat i alt		-2.864.525	0	224.894

Balance pr. 31. december 2024

		2024	2023
	Note	kr.	kr.
Aktiver			
Ejendommens værdi	9	55.017.099	55.017.099
Materielle anlægsaktiver		55.017.099	55.017.099
Anlægsaktiver		55.017.099	55.017.099
Restancer, andelshavere		0	10.397
Andre tilgodehavender	10	198.176	191.978
Tilgodehavender		198.176	202.375
Likvide beholdninger	11	3.251.018	3.189.437
Omsætningsaktiver		3.449.195	3.391.813
Aktiver		58.466.294	58.408.912

Balance pr. 31. december 2024

		2024	2023
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		17.445.034	17.445.034
Overført resultat m.v.		-9.450.144	-16.280.243
		7.994.890	1.164.791
Andre reserver			
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		0	9.734.000
Vedligeholdelsesfond		1.248.142	1.248.142
Andre reserver		1.248.142	10.982.142
Egenkapital og reserver		9.243.031	12.146.933
Prioritetsgæld	12	48.112.460	46.102.000
Langfristede gældsforpligtelser		48.112.460	46.102.000
Prioritetsgæld	12	35.300	0
Varmeregnskab	13	88.371	65.239
Vandregnskab	14	2.021	2.979
Mellemregning administrator		1.200	3.200
Øvrig gæld	15	983.911	88.561
Kortfristede gældsforpligtelser		1.110.803	159.979
Gældsforpligtelser		49.223.263	46.261.979
Passiver		58.466.294	58.408.912
 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	16		
 Nøgleoplysninger	17		
 Beregning af andelsværdi	18		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud	17.445.034	17.445.034
Reserve for opskrivning af ejendom		
Opskrivning/nedskrivning af ejendom pr. 1. januar	0	28.982.901
Årets regulering	0	-28.982.901
	0	0
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	-16.280.243	-16.557.749
Kursreguleringsfond	6.198	1.612
Afdrag lån	14.240	0
Rest af årets resultat	6.809.660	275.894
	-9.450.144	-16.280.243
Egenkapital før andre reserver	7.994.890	1.164.791
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		
Reserve primo	9.734.000	10.000.000
Årets bevægelse	-9.734.000	-266.000
	0	9.734.000
Vedligeholdelsesfond		
Reserve primo	1.248.142	1.033.142
Årets bevægelse	0	215.000
	1.248.142	1.248.142
Andre reserver	1.248.142	10.982.142
Egenkapital i alt	9.243.031	12.146.933

Noter til resultatopgørelse for 2024

	Realiseret 2024 kr.	Budget 2024 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023 kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	428.247	429.000	428.247
Fællesudgifter	932.100	932.100	795.600
	1.360.347	1.361.100	1.223.847
Note 2. Øvrige indtægter			
Ventelistegebyr	16.200	9.000	14.400
Handelsgebyr	4.000	3.000	2.000
	20.200	12.000	16.400
Note 3. Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskat	51.064	52.000	55.753
Renovation	94.432	105.000	99.479
Forsikringer	76.621	61.700	51.551
Fællesbelysning	37.855	40.000	27.453
	259.972	258.700	234.235
Note 4. Renholdelse og udenomsarealer			
Trappevask/vinduespolering m.v.	34.874	38.000	36.398
Snerydning og saltning	4.890	5.000	1.164
Grundejerforening/ejerlaug	8.731	10.000	8.731
Algebehandling af facader	349	0	0
	48.843	53.000	46.293

Noter til resultatopgørelse for 2024

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	33.000	0
Selvrisiko / forsikringskader	5.926	0	6.071
Reparation af utæthed ved trappetårn	0	50.000	0
Vvs	972	15.000	18.166
Elektriker	8.144	15.000	7.070
Murer	1.835	50.000	0
Tømrer	1.001	50.000	60.929
Maler	49.295	70.000	24.035
Tageftersyn og reparationer	0	6.000	0
Opretning af belægning og fliser	0	6.000	0
Udskiftning af vinduer og døre	3.230.000	0	0
Ventilationsanlæg	7.300	10.000	0
Elektriske dørpumper	4.492	0	0
Kloak/faldstammer	0	10.000	0
Fællesarealer	17.761	15.000	18.970
Algebehandling af fliser og tage	4.688	15.000	65.625
Låse og nøgler	0	0	139
Molokker	0	130.000	0
Maskiner m.v.	1.343	3.600	1.950
Benzin	159	400	0
Abb. - elevator	12.873	15.000	12.272
Elevator	16.283	15.000	12.986
	3.362.071	509.000	228.214

Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger

Revision	15.350	12.000	10.775
Fordelingsregnskaber	21.375	22.000	10.534
Administrationshonorar	41.601	41.600	36.146
Betalingservicegebyr (MPS)	5.433	4.800	4.731
Kontorhold, gebyrer	15.499	5.000	5.796
<i>Administrationsomkostninger</i>	99.258	85.400	67.983
Energimærkning	13.419	14.000	0
Bestyrelsesgodtgørelse	14.000	14.000	12.000
Kontingenter	9.438	10.000	9.048
Generalforsamling, møder, arrangementer	14.262	30.000	26.450
Blomster, gaver	2.454	3.000	3.040
Kørsel	0	1.000	0
Udgifter m.v. ifbm. ladestandere	228	0	283
Diverse omk.	0	3.000	2.753
<i>Foreningsomkostninger</i>	53.801	75.000	53.573
	153.059	160.400	121.556

Noter til resultatopgørelse for 2024

	Realiseret 2024 kr.	Budget 2024 (ej revideret) kr.	Realiseret 2023 kr.
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	65.633	40.000	45.965
	65.633	40.000	45.965
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	267.076	231.000	230.510
Prioritetsbidrag	204.893	201.000	200.510
Øvrige renteudgifter	552	0	0
Kurstab/låneomkostning ved låneomlægning	59.815	0	0
	532.335	432.000	431.020

Noter til balance pr. 31. december 2024

	2024 kr.	2023 kr.
Note 9. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 31. december	55.017.099	55.017.099
Opskrivning/nedskrivning pr. 1. januar	0	28.982.901
Årets regulering	0	-28.982.901
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	55.017.099	55.017.099
Seneste offentlige vurdering	84.000.000	84.000.000
Note 10. Andre tilgodehavender		
Gældsbreve	198.176	191.978
	198.176	191.978
Note 11. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank 9314-2140088024	1.462.915	664.486
Nykredit Bank, 8117-0001135931	13.104	1.519.600
Nykredit Bank, diverse aftalekonti	1.275.000	0
Spar Nord - fastrente - 9314 2140391185	0	500.000
Spar Nord - fastrente - 9314 2140399240	500.000	505.351
	3.251.018	3.189.437

Noter til balance pr. 31. december 2024

Note 12. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2024	2023
Nykredit opr. 46.102.000, 0,5%, obl.st.	431.661	0	32.870.726	46.102.000	46.102.000
Nykredit opr. 2.060.000, ktl. 4,2764%	40.308	14.240	2.118.709	2.045.760	0
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				<u>48.147.760</u>	<u>46.102.000</u>
Kursregulering af prioritetsgæld				-13.158.325	-14.259.349
Prioritetsgæld i alt	471.969	14.240	34.989.435	34.989.435	31.842.651

	2024 kr.	2023 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	35.300	0
Lang del af gæld (mere end 1 år)	48.112.460	46.102.000
	<u>48.147.760</u>	<u>46.102.000</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet	47.955.375	46.102.000

Informationer om indregnede lån:

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

Obligationslån, rente 0,5%, restløbetid 25 1/4 år, afdragsfrit indtil 11-03-2030.

Nykredit opr. 2.060.000, ktl. 4,2764%

Kontantlån, restløbetid 29 3/4 år, med afdrag.

Note 13. Varmeregnskab

Opkrævet aconto varme, indeværende år	367.820	287.400
Varmeudgift	-279.449	-222.161
	<u>88.371</u>	<u>65.239</u>

Note 14. Vandregnskab

Opkrævet aconto vand, indeværende år	101.375	95.700
Vandudgift	-99.354	-92.721
	<u>2.021</u>	<u>2.979</u>

Note 15. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	987.849	91.469
Vinduesvask/polering	-3.938	-2.908
	<u>983.911</u>	<u>88.561</u>

Noter til balance pr. 31. december 2024

Note 16. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter hovedstol på kr. 48.162.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi udgør kr. 55.017.099.

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 2024

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. Boligafgiften udgør et beløb hvor den samlede boligafgift fordeles ligeligt med: 26,20% mellem 9 A-lejligheder, 49,77% mellem 21 B-lejligheder og 24,04% mellem 9 C-lejligheder.			

		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 2024

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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.24 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	102.562.118	25.959

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.24 kr.	Andre reserver (F3) divideret med kvm. ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	15.498.142	3.923

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejen- domsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	15

	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 tinglyst 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	113.362 x 12 /	3.951 344
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)		
		2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	21	57	-737

Noter til balance pr. 31. december 2024

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	13.781	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.585	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	25.366	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	84	58	851
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	84	58	851

	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)	11

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 kr. pr. kvm.	2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	0	0	4

Noter til balancen for 2024

Note 18. Beregning af andelsværdi

Værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra d (indekseret offentlig ejendomsvurdering), samt foreningens vedtægter.

		Kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver jf. egenkapitalopgørelsen		7.994.890
<i>Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Reguleret (indekseret) offentlig vurdering	102.562.118	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	<u>55.017.099</u>	47.545.019
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	48.147.760	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-34.989.435</u>	13.158.325
Generalforsamlingsbestemt værdiregulering:		
Henlæggelse / reservation - vedligeholdelse jfr. vedligeholdelsesplan	-5.600.000	
Reserveret til kursudsving på prioritetsgæld	<u>-8.650.000</u>	-14.250.000
Reguleret egenkapital		<u>54.448.233</u>
Reguleret egenkapital	<u>54.448.233</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>17.445.034</u>	<u>3,1211</u>

Ejendommen er indregnet til reguleret (indekseret) offentlig værdi pr. 1. oktober 2023 kr. 84.000.000, der i henhold til § 5, stk. 2, litra d i Lov om andelsboligforeninger, er reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistik nettoprisindeks for oktober 2012 til oktober 2024 svarende til kr. $84.000.000/98,2*119,9 =$ kr. 102.562.118.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør 3,1211.

BILAG

Udskiftning af vinduer og døre - godkendt på
ex.ord. generalforsamling 06.05.2024

Budget kr. 3.500.000,00

Kontrakt med Pallisgaard	kr.	3.150.000,00
Uafsluttet faktura/mer-arbejde	kr.	80.000,00
Låneomkostninger og kurstab	kr.	59.815,00
Entrepriseforsikring	kr.	14.938,54
I ALT	kr.	3.304.753,54

Årsregnskab 2024	kr.	-2.910.100
Forbrug til vinduer jf. vennævnte	kr.	3.304.753
Reelt driftsoverskud 2024	kr.	394.653

Anne Rimpler

Navn returneret af MitId: Anne-Grethe Barner Rimpler
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Lindholm Brygge (22-262)
ID: dcc36234-19d2-4793-9020-0beb58f9d1b4
IP-adresse: 93.162.25.56:61916
Dato for underskrift: 20-03-2025 15:56:08 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Helle Høj Milson

Navn returneret af MitId: Helle Høj Milson
Administrator
ID: 9f0e86d4-2dd8-4b60-bae1-7f23de19b60b
IP-adresse: 171.25.228.15:50212
Dato for underskrift: 20-03-2025 12:13:59 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Visning fravalgt

Navn returneret af MitId: Søren Dirck Dirksen Cederholm
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Lindholm Brygge (22-262)
ID: 3b7a1168-648c-438d-8266-3af89cfa8320
IP-adresse: 188.181.225.120:4349
Dato for underskrift: 22-03-2025 14:40:30 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



John Damtoft

Navn returneret af MitId: John Damtoft
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Lindholm Brygge (22-262)
ID: c53f861b-7671-4bd6-a9b1-c7857486d173
IP-adresse: 212.10.124.30:48106
Dato for underskrift: 20-03-2025 19:06:42 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Conny Skouboe Jensen

Navn returneret af MitId: Conny Skouboe Jensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Lindholm Brygge (22-262)
ID: 557cea95-2cc0-4bf2-8386-724e386e0cbc
IP-adresse: 171.25.228.15:47388
Dato for underskrift: 21-03-2025 15:06:37 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Gitte Orlowitz

Navn returneret af MitId: Gitte Orlowitz
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Lindholm Brygge (22-262)
ID: 28441fa9-62dd-43ad-a1b4-be141d19b456
IP-adresse: 185.73.196.1:59645
Dato for underskrift: 20-03-2025 13:38:54 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Sten Kristensen

Navn returneret af MitId: Sten Vedsted Kristensen

Registreret revisor

ID: 3197a656-1073-47f2-86ad-13fbe148d2ef

IP-adresse: 62.243.184.50:10812

Dato for underskrift: 24-03-2025 09:12:34 CET (+01:00)

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.