

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

Årsrapport 2025

Administrator:
Nordstjernens 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 - 24

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	Jørgen Haugaard, formand Rikke Ibsen John Damtoft Søren D. Cederholm Conny Skoubye Jensen
Administrator	Nordstjernens 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 2025 - 31. december 2025 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 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 – 31. december 2025.

Årsrapport indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 17. marts 2026

Bestyrelsen:

Jørgen Haugaard, formand

Rikke Ibsen

John Damtoft

Søren D. Cederholm

Conny Skoubye Jensen

Administratørpåtegning

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Aalborg, den 17. marts 2026

Administrator:

Nordstjernens Ejendomsadministration

Thomas Helgason for 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 2025 til 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 2025 valgt at medtage det godkendte resultatbudget for 2025. 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 17. marts 2026

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.

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 (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab evt. amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boliafgift 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 fortsat 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 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.

Nøgleoplysninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19.

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 mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse for 2025

		Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	Note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift/fællesudgifter	1	1.491.588	1.491.800	1.360.347
Øvrige indtægter	2	22.916	12.000	20.200
Indtægter i alt		1.514.504	1.503.800	1.380.547
Omkostninger				
Grundskyld og forbrugsudgifter	3	255.097	286.200	259.972
Renholdelse og udenomsarealer	4	55.764	83.000	48.843
Vedligeholdelse, løbende	5	440.515	450.000	3.362.071
Administrations- og foreningsomkostninger	6	154.766	146.000	153.059
Omkostninger i alt		906.142	965.200	3.823.945
Resultat før finansielle poster		608.361	538.600	-2.443.398
Finansielle indtægter	7	31.360	25.000	65.633
Finansielle omkostninger	8	528.107	528.100	532.335
Finansielle poster netto		496.747	503.100	466.702
Årets resultat		111.614	35.500	-2.910.100
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligehold		75.000	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital		36.614	35.500	-2.910.100
Disponeret i alt		111.614	35.500	-2.910.100
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		111.614	35.500	-2.910.100
Kurstab/låneomkostninger ved låneomlægning		0	0	59.815
Betalte prioritetsafdrag		-35.275	-35.500	-14.240
Likviditetsresultat i alt		76.339	0	-2.864.525

Balance pr. 31. december 2025

		2025	2024
	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
Vandregnskab	10	13.343	0
Andre tilgodehavender	11	194.140	198.176
Tilgodehavender		207.483	198.176
Likvide beholdninger	12	2.386.369	3.251.018
Omsætningsaktiver		2.593.852	3.449.195
Aktiver		57.610.951	58.466.294

Balance pr. 31. december 2025

		2025	2024
	Note	kr.	kr.
Passiver			
Andelsindskud		17.445.034	17.445.034
Overført resultat m.v.		-9.417.567	-9.450.145
		8.027.467	7.994.889
Andre reserver			
Vedligeholdelsesfond		1.323.142	1.248.142
Andre reserver		1.323.142	1.248.142
Egenkapital og reserver		9.350.609	9.243.031
Prioritetsgæld	13	48.075.678	48.112.460
Langfristede gældsforpligtelser		48.075.678	48.112.460
Prioritetsgæld	13	36.807	35.300
Varmeregnskab	14	125.681	88.371
Vandregnskab	15	0	2.021
Mellemregning administrator		0	1.200
Øvrig gæld	16	22.176	983.911
Kortfristede gældsforpligtelser		184.664	1.110.803
Gældsforpligtelser		48.260.342	49.223.263
Passiver		57.610.951	58.466.294
Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv.	17		
Nøgleoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2025

	2025 kr.	2024 kr.
Andelsindskud	17.445.034	17.445.034
Overført resultat mv.		
Overført resultat m.v. pr. 1. januar	-9.450.145	-16.280.243
Kursreguleringsfond	-4.036	6.198
Afdrag lån	35.275	14.240
Rest af årets resultat	1.339	6.809.660
	-9.417.567	-9.450.145
Egenkapital før andre reserver	8.027.467	7.994.889
Sikringsfond, henlæg til kursregulering		
Reserve primo	0	9.734.000
Årets bevægelse	0	-9.734.000
	0	0
Vedligeholdelsesfond		
Reserve primo	1.248.142	1.248.142
Årets bevægelse	75.000	0
	1.323.142	1.248.142
Andre reserver	1.323.142	1.248.142
Egenkapital i alt	9.350.609	9.243.031

Noter til resultatopgørelse for 2025

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	kr.	kr.	kr.
Note 1. Indtægter, andelshavere			
Boligaftgift	563.544	530.500	428.247
Fællesudgifter	928.044	961.300	932.100
	1.491.588	1.491.800	1.360.347
Note 2. Øvrige indtægter			
Ventelistegebyr	12.500	9.000	16.200
Handelsgebyr	5.700	3.000	4.000
Indgået fra forsikringsselskab	1.153	0	0
Øvrige indtægter	3.563	0	0
	22.916	12.000	20.200
Note 3. Grundskyld og forbrugsudgifter			
Grundskyld	65.569	67.000	51.064
Renovation	100.708	115.000	94.432
Forsikringer	64.336	64.200	76.621
Fællesbelysning	24.484	40.000	37.855
	255.097	286.200	259.972
Note 4. Renholdelse og udenomsarealer			
Trappevask/vinduespolering m.v.	34.165	38.000	34.874
Snerydning og saltning	186	5.000	4.890
Grundejerforening/ejerlaug	12.037	10.000	8.731
Algebehandling af facader	9.375	30.000	349
	55.764	83.000	48.843

Noter til resultatopgørelse for 2025

	Realiseret 2025	Budget 2025 (ej revideret)	Realiseret 2024
	kr.	kr.	kr.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt	0	50.000	0
Nyanskaffelser	3.858	0	0
Selvrisiko / forsikringskader	0	0	5.926
Vvs	4.321	20.000	972
Elektriker	19.874	25.000	8.144
Murer	0	36.000	1.835
Tømrer	4.690	50.000	1.001
Maler	90	10.000	49.295
Tagefftersyn og reparationer	0	6.000	0
Opretning af belægning og fliser	0	8.000	0
Udskiftning af dilationsfuger	0	0	3.230.000
Ventilationsanlæg	0	10.000	7.300
Udskiftning af træværk	9.353	0	4.492
Fællesarealer	6.595	15.000	17.761
Algebehandling af fliser og tage	5.000	15.000	4.688
Låse og nøgler	4.372	0	0
Rep. af utætheder trappetårn-ventilation	0	18.000	0
Molokker	129.994	143.000	0
Solcelleanlæg	219.750	0	0
Maskiner m.v.	1.825	3.600	1.343
Benzin	0	400	159
Abb. - elevator	14.032	15.000	12.873
Elevator	16.763	25.000	16.283
	440.515	450.000	3.362.071

Note 6. Administrations- og foreningsomkostninger

Revision	12.925	12.000	15.350
Fordelingsregnskaber	22.730	24.000	21.375
Administrationshonorar	43.276	43.300	41.601
Betalingservicegebyr (MPS)	6.150	6.000	5.433
Kontorhold, gebyrer	10.885	14.700	15.499
<i>Administrationsomkostninger</i>	<u>95.966</u>	<u>100.000</u>	<u>99.258</u>
Energimærkning	0	0	13.419
Rådgivende ingeniør	11.063	0	0
Byggekonsulent	5.700	0	0
Bestyrelsesgodtgørelse	14.000	14.000	14.000
Kontingenter	9.828	10.000	9.438
Generalforsamling, møder, arrangementer	11.402	15.000	14.262
Blomster, gaver	2.061	3.000	2.454
Kørsel	0	1.000	0
Udgifter m.v. ifbm. ladestandere	228	0	228
Diverse omk.	4.520	3.000	0
<i>Foreningsomkostninger</i>	<u>58.801</u>	<u>46.000</u>	<u>53.801</u>
	154.766	146.000	153.059

Noter til resultatopgørelse for 2025

	Realiseret 2025 kr.	Budget 2025 (ej revideret) kr.	Realiseret 2024 kr.
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter	31.360	25.000	65.633
	31.360	25.000	65.633
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter	317.434	317.500	267.076
Prioritetsbidrag	210.673	210.600	204.893
Øvrige renteudgifter	0	0	552
Kurstab/låneomkostning ved låneomlægning	0	0	59.815
	528.107	528.100	532.335

Noter til balance pr. 31. december 2025

	2025 kr.	2024 kr.
Note 9. Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 31. december	<u>55.017.099</u>	<u>55.017.099</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>55.017.099</u>	<u>55.017.099</u>
Seneste offentlige vurdering	<u>84.000.000</u>	<u>84.000.000</u>
Note 10. Vandregnskab		
Opkrævet aconto vand, indeværende år	-97.600	0
Vandudgift	<u>110.943</u>	<u>0</u>
	<u>13.343</u>	<u>0</u>
Note 11. Andre tilgodehavender		
Gældsbreve	<u>194.140</u>	<u>198.176</u>
	<u>194.140</u>	<u>198.176</u>
Note 12. Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank 9314-2140088024	576.050	1.462.915
Nykredit Bank, 8117-0001135931	11.034	13.104
Nykredit Bank, diverse aftalekonti	1.799.285	1.275.000
Spar Nord - fastrente - 9314 2140399240	<u>0</u>	<u>500.000</u>
	<u>2.386.369</u>	<u>3.251.018</u>

Noter til balance pr. 31. december 2025

Note 13. Prioritetsgæld

	Renter og Bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2025	2024
Nykredit opr. 46.102.000, 0,5%, obl.st.	432.287	0	32.202.247	46.102.000	46.102.000
Nykredit opr. 2.060.000, ktl. 4,2764%	95.821	35.275	2.073.759	2.010.485	2.045.760
Pantebrevsrestgæld				48.112.485	48.147.760
Kursregulering af prioritetsgæld				-13.836.479	-13.158.325
Prioritetsgæld i alt	528.108	35.275	34.276.006	34.276.006	34.989.435

	2025 kr.	2024 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år)	36.807	35.300
Lang del af gæld (mere end 1 år)	48.075.678	48.112.460
	48.112.485	48.147.760
Restgæld efter 5 år, afrundet	45.742.912	47.955.375

Informationer om indregnede lån:

Nykredit opr. 46.102.000, 0,5%, obl.st.
Obligationslån, rente 0,5%, restløbetid 24 1/4 år, afdragsfrit indtil 11-03-2030.
Nykredit opr. 2.060.000, ktl. 4,2764%
Kontantlån, restløbetid 28 3/4 år, med afdrag.

Note 14. Varmeregnskab

Opkrævet aconto varme, indeværende år	0	367.820
Varmedgift	84.474	-279.449
Afsluttet forbrugsregnskab	41.207	0
	125.681	88.371

Note 15. Vandregnskab

Opkrævet aconto vand, indeværende år	0	101.375
Vandudgift	0	-99.354
	0	2.021

Note 16. Øvrig gæld

Skyldige omkostninger	26.114	987.849
Vinduesvask/polering	-3.938	-3.938
	22.176	983.911

Noter til balance pr. 31. december 2025

Note 17. 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 2025

Note 18. 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. 336 af 20. marts 2025 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
D2	Ejendommens opførelsesår

	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.		

Noter til balance pr. 31. december 2025

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	Indekseret offentlig vurdering
F1	Anvendt værdiansættelsesprincip til beregning af andelsværdien				x
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse	01-10-2025			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		x

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.25 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med kvm ultimo året i alt (B6) kr. pr. kvm.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.	104.871.690	26.543
F2b	Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0	0
F2c	Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	17.873.142	4.524

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendoms- værdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	17

	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	124.299 x 12 /	3.951 378
H2	Erhvervslejeindtægter	0 x 12 /	3.951 0
H3	Boliglejeindtægter	0 x 12 /	3.951 0

Noter til balance pr. 31. december 2025

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.	2025 kr. pr. kvm.
J	Årets resultat pr. andels-kvm. de sidste tre år	57	-737	28

		kr. pr. kvm.	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	13.963	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.558	(gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	25.521	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.	2025 kr. pr. kvm.
M1	Vedligeholdelse, løbende	58	851	111
M2	Vedligeholdelse, genopretn. og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	58	851	111

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2023 kr. pr. kvm.	2024 kr. pr. kvm.	2025 kr. pr. kvm.
R	Årets afdrag pr. andels-kvm. de sidste 3 år	0	4	9

Noter til balancen for 2025

Note 19. 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		8.027.467
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Reguleret (indekseret) offentlig vurdering	104.871.690	
- ejendommens regnskabsmæssig værdi iflg. balancen	<u>55.017.099</u>	49.854.591
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	48.112.485	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-34.276.006</u>	13.836.479
Generalforsamlingsbestemt værdiregulering:		
Reserveret til fald i værdi i ejendom	-7.900.000	
Reserveret til kursudsving på prioritetsgæld	<u>-8.650.000</u>	-16.550.000
Reguleret egenkapital		<u>55.168.537</u>
Reguleret egenkapital	<u>55.168.537</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	17.445.035	<u>3,1624</u>

Ejendommen er indregnet til reguleret (indekseret) offentlig værdi pr. 1. oktober 2025 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 2025 svarende til kr. $84.000.000/98,2 \cdot 122,6 = \text{kr. } 104.871.690$.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør 3,1624.

List of Signatures

Årsrapport 2025..pdf

Name	Role	Method	Signed at
Thomas Suersak Helgason	Administrator	MitID	2026-03-19 15:50
Jørgen Lund Haugaard	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Lindholm Brygge (22-262)	MitID	2026-03-19 20:20
Conny Skouboe Jensen		MitID	2026-03-19 20:44
Søren Dirck Dircksen Cederholm	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Lindholm Brygge (22-262)	MitID	2026-03-26 18:01
John Damtoft		MitID	2026-03-19 16:27
Rikke Ibsen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Lindholm Brygge (22-262)	MitID	2026-03-22 15:00
Sten Vedsted Kristensen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Lindholm Brygge (22-262)	MitID	2026-03-27 09:56
	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Lindholm Brygge (22-262)		
	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Lindholm Brygge (22-262)		
	Registreret revisor		



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: 51295585-1982-440d-b100-70d88dde53f