

E/F Lyngby Atrium Park Nørgaardsvej 29 A-K

Pilestræde 40B, 2, 1112 København K
CVR-nr. 12 59 64 48

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

Ejerforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Bestyrelsesberetning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 20

Ejerforeningen

E/F Lyngby Atrium Park Nørgaardsvej 29 A-K
c/o DABEA
Pilestræde 40B, 2
1112 København K

Hjemsted: Kongens Lyngby
CVR-nr.: 12 59 64 48
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Jens Lassen, formand
Mette Kirstine Nørgaard
Hans Bojsen Pedersen
Helle Arvid Thomasen
Kay Helt

Administrator

DABEA
Falkoner Alle 1, 3.
2000 Frederiksberg

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for E/F Lyngby Atrium Park Nørgaardsvej 29 A-K.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt ejerforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 21. marts 2025

Bestyrelse

Jens Lassen
Formand

Mette Kirstine Nørgaard

Hans Bojsen Pedersen

Helle Arvid Thomasen

Kay Helt

Som administrator i E/F Lyngby Atrium Park Nørgaardsvej 29 A-K skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24.

Kongens Lyngby, den 21. marts 2025

Administrator

DABEA

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i E/F Lyngby Atrium Park Nørgaardsvej 29 A-K

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E/F Lyngby Atrium Park Nørgaardsvej 29 A-K for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt ejerforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt ejerforeningens 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 ejerforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt ejerforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere ejerforeningens 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere ejerforeningen, 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.

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 ejerforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 ejerforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplys-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ninger 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 ejerforeningen 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.

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke bestyrelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om bestyrelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven samt ejerforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven samt ejerforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 21. marts 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34280

Væsentligste aktiviteter

Ejerforeningens formål er at eje og drive ejerforeningen E/F Lyngby Atrium Park Nørgaardsvej 29 A-K.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.01.24 – 31.12.24 udviser et resultat på DKK -509.572 mod DKK -352.204 sidste år for tiden 01.01.23 - 31.12.23.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2024 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2023 DKK
Ejerforeningsbidrag	1.830.000	1.830.000	1.830.000
Lejeindtægt, parkering	183.550	185.000	184.900
Andre indtægter	3.795	0	3.850
Indtægter i alt	2.017.345	2.015.000	2.018.750
1 Vedligeholdelse, løbende	-1.657.535	-1.655.000	-1.341.115
Forsikringer	-105.376	-100.000	-95.312
2 Forbrugsafgifter	-264.197	-290.000	-278.108
3 Renholdelse	-348.956	-375.000	-432.126
4 Kontigenter og abonnementer	-32.513	-51.000	-67.921
5 Administrationsomkostninger	-129.289	-133.500	-160.642
Øvrige foreningsomkostninger	-19.750	-19.750	-19.750
Omkostninger i alt	-2.557.616	-2.624.250	-2.394.974
Resultat før finansielle poster	-540.271	-609.250	-376.224
Finansielle indtægter	30.699	20.000	24.020
Finansielle poster i alt	30.699	20.000	24.020
Årets resultat	-509.572	-589.250	-352.204

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Tilgodehavende hos beboere	0	11.386
6	Andre tilgodehavender	3.383	1.219
7	Periodeafgrænsningsposter	59.323	44.454
	Tilgodehavender i alt	62.706	57.059
8	Likvide beholdninger	1.780.105	2.367.836
	Omsætningsaktiver i alt	1.842.811	2.424.895
	Aktiver i alt	1.842.811	2.424.895

PASSIVER		31.12.24	31.12.23
Note		DKK	DKK
	Mellemregning med ejere	576.238	685.810
	Egenkapital før andre reserver	576.238	685.810
9	Grundfond	1.136.791	1.412.438
	Andre reserver i alt	1.136.791	1.412.438
	Egenkapital i alt	1.713.029	2.098.248
10	Leverandører af varer og tjenesteydelser	67.998	80.550
11	Anden gæld	61.784	246.097
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	129.782	326.647
	Gældsforpligtelser i alt	129.782	326.647
	Passiver i alt	1.842.811	2.424.895

		Ikke revideret budget	
	2024	2024	2023
	DKK	DKK	DKK

1. Vedligeholdelse, løbende

Maler	0	30.000	27.422
Tag og facade	0	10.000	22.738
Småanskaffelser	9.813	5.000	2.500
Murer	16.691	50.000	22.475
Tømrer	29.208	75.000	67.106
Blikkenslager og VVS	16.301	25.000	1.671
Varmeanlæg	26.895	30.000	18.707
Elektriker	5.000	15.000	106.339
Kloak	6.314	15.000	8.222
Have- og gårdanlæg	106.903	90.000	97.994
Elevatore og escalatorer	911.136	830.000	901.638
Låseservice	21.094	5.000	5.041
Ingeniør og arkitekt	79.144	15.000	37.803
Udskiftning af fuger	429.036	400.000	0
Anden vedligeholdelse	0	60.000	21.459
I alt	1.657.535	1.655.000	1.341.115

2. Forbrugsafgifter

El	50.712	70.000	55.472
Renovation m.v.	213.485	220.000	222.636
I alt	264.197	290.000	278.108

		Ikke revideret budget	
	2024	2024	2023
	DKK	DKK	DKK

3. Renholdelse

Viceværtsservice	327.800	335.000	374.530
Rengøringsartikler m.v.	0	5.000	58
Skadedyrsbekæmpelse	1.656	0	11.025
Bortkørsel af affald	0	5.000	3.232
Snerydning	19.500	30.000	43.281
I alt	348.956	375.000	432.126

4. Kontigenter og abonnementer

Drift af elevatorer	32.513	50.000	56.438
Alarmtelefon (elevatorer)	0	1.000	11.483
I alt	32.513	51.000	67.921

5. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, porto m.v.	874	1.500	1.669
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	8.994	10.000	9.816
Administration	64.750	65.000	97.131
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.375	18.000	16.200
Varmeregnskabshonorar	20.950	22.000	20.282
Bankgebyr og andre gebyrer	13.869	15.000	14.129
Hjemmeside	987	1.000	765
Repræsentation og gaver	490	1.000	650
I alt	129.289	133.500	160.642

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK

6. Andre tilgodehavender

Antenneregnskab:		
Opkrævet acontoforbrug	-220.449	-206.025
Afholdte udgifter til forbrug	229.801	202.054
Afregning af antenneregnskab	-5.969	5.190
Antenneregnskab i alt	3.383	1.219

7. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt service eftersyn mv.	11.064	0
Forudbetalt YouSee abn.	48.259	44.454
I alt	59.323	44.454

8. Likvide beholdninger

	Indestående 31.12.24	Indestående 31.12.23
Beløb i DKK		
Nordea 0712 176 164	222.038	567.836
Nordea 9038 681 335	1.558.067	1.800.000
I alt	1.780.105	2.367.836

9. Grundfond

Grundfond pr. 01.01	1.412.438	1.688.086
Indbetalinger i året	124.353	124.352
Overført til egenkapitalen	-400.000	-400.000
Grundfond pr. 31.12.24	1.136.791	1.412.438

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK

10. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Skyldig varme	31.423	33.118
Skyldig el	10.000	15.364
Afsat til revisor	18.000	20.000
Øvrige skyldige omkostninger	8.575	12.068
I alt	67.998	80.550

11. Anden gæld

Varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	495.951	493.297
Afholdte udgifter til opvarmning	-400.986	-384.729
Afregning af varme	0	-363
Varmeregnskab i alt	94.965	108.205
Vandregnskab:		
Opkrævet acontovand	252.374	253.574
Afholdte udgifter til vand	-294.205	-115.631
Afregning af vand	0	-51
Vandregnskab i alt	-41.831	137.892
Mellemregning med administrator	8.650	0
Øvrig anden gæld i alt	8.650	0
Anden gæld, kortfristet i alt	61.784	246.097

12. Mellemregning med ejere

	Fordelingstal	Saldo primo	Indbetalt fællesbidrag	Andel af udgifterne	Overført til/fra grundfond	Saldo ultimo
A, 1. tv.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
A, 1. th.	15	10.287	27.450	35.094	6.000	8.643
A, 2. tv.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
A, 2. th.	15	10.287	27.450	35.094	6.000	8.643
A, 3. tv.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
A, 3. th.	15	10.287	27.450	35.094	6.000	8.643
A, 4. tv.	13	8.916	23.790	30.414	5.200	7.492
A, 4. th.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
B, 1. tv.	15	10.287	27.450	35.094	6.000	8.643
B, 1. th.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
B, 2. tv.	15	10.287	27.450	35.094	6.000	8.643
B, 2. th.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
B, 3. tv.	15	10.287	27.450	35.094	6.000	8.643
B, 3. th.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
B, 4. tv.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
B, 4. th.	13	8.916	23.790	30.414	5.200	7.492
C, 1. tv.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
C, 1. th.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
C, 2. tv.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
C, 2. th.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
C, 3. tv.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
C, 3. th.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
C, 4. tv.	13	8.916	23.790	30.414	5.200	7.492
C, 4. th.	13	8.916	23.790	30.414	5.200	7.492
D, 1. tv.	15	10.287	27.450	35.094	6.000	8.643
D, 1. th.	15	10.287	27.450	35.094	6.000	8.643
D, 2. tv.	15	10.287	27.450	35.094	6.000	8.643
D, 2. th.	15	10.287	27.450	35.094	6.000	8.643
D, 3. tv.	15	10.287	27.450	35.094	6.000	8.643
D, 3. th.	15	10.287	27.450	35.094	6.000	8.643
D, 4. tv.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
D, 4. th.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
E, 1. tv.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
E, 1. th.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
E, 2. tv.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
E, 2. th.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
E, 3. tv.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
E, 3. th.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
E, 4. tv.	13	8.916	23.790	30.414	5.200	7.492
E, 4. th.	13	8.916	23.790	30.414	5.200	7.492
F, 1. tv.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
F, 1. th.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
F, 2. tv.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
F, 2. th.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
F, 3. tv.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
F, 3. th.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
F, 4. tv.	13	8.916	23.790	30.414	5.200	7.492
F, 4. th.	13	8.916	23.790	30.414	5.200	7.492
G, 1. tv.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
G, 1. th.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
G, 2. tv.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
G, 2. th.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
G, 3. tv.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
G, 3. th.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
G, 4. tv.	13	8.916	23.790	30.414	5.200	7.492
G, 4. th.	13	8.916	23.790	30.414	5.200	7.492
H, 1. tv.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
H, 1. th.	15	10.287	27.450	35.094	6.000	8.643
H, 2. tv.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
H, 2. th.	15	10.287	27.450	35.094	6.000	8.643
H, 3. tv.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
H, 3. th.	15	10.287	27.450	35.094	6.000	8.643

12 Mellemregning med ejere - fortsat -

	Fordelingstal	Saldo primo	Indbetalt fællesbidrag	Andel af udgifterne	Overført til/fra grundfond	Saldo ultimo
H, 4. tv.	13	8.916	23.790	30.414	5.200	7.492
H, 4. th.	15	10.287	27.450	35.094	6.000	8.643
K, 1. tv.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
K, 1. th.	11	7.544	20.130	25.735	4.400	6.339
K, 2. tv.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
K, 2. th.	11	7.544	20.130	25.735	4.400	6.339
K, 3. tv.	14	9.601	25.620	32.754	5.600	8.067
K, 3. th.	11	7.544	20.130	25.735	4.400	6.339
K, 4. tv.	13	8.916	23.790	30.414	5.200	7.492
K, 4. th.	11	7.544	20.130	25.735	4.400	6.339
afrunding		10	0	0	0	10
I alt	1.000	685.810	1.830.000	2.339.572	400.000	576.238

13. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).