

E/F Lyngby Atrium Park Nørgaardsvej 29 A-K

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

Årsrapport for 2025

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 - 21

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 01.01.25 - 31.12.25 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. 31.12.25 og resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 27. februar 2026

Bestyrelse

Jens Lassen
Formand

Mette Kirstine Nørgaard

Hans Bojsen Pedersen

Helle Arvid Thomsen

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 01.01.25 - 31.12.25. 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. 31.12.25.

Kongens Lyngby, den 27. februar 2026

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 01.01.25 - 31.12.25, 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. 31.12.25 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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 revisorers 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 27. februar 2026

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 01.01.25 – 31.12.25 udviser et resultat på DKK -323.743 mod DKK -509.574 sidste år for tiden 01.01.24 - 31.12.24.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2025 DKK	Ikke revideret budget	
		2025 DKK	2024 DKK
Ejerforeningsbidrag	1.830.000	1.830.000	1.830.000
Lejeindtægt, parkering	219.000	222.000	183.550
1 Andre indtægter	7.530	2.000	3.795
Indtægter i alt	2.056.530	2.054.000	2.017.345
2 Vedligeholdelse, løbende	-1.437.213	-1.350.000	-1.657.535
Forsikringer	-119.153	-115.000	-105.378
3 Forbrugsafgifter	-324.423	-275.000	-264.197
4 Renholdelse	-338.348	-381.000	-348.956
5 Kontigenter og abonnemeter	0	0	-32.513
6 Administrationsomkostninger	-146.890	-137.500	-129.289
Øvrige foreningsomkostninger	-19.750	-23.700	-19.750
Omkostninger i alt	-2.385.777	-2.282.200	-2.557.618
Resultat før finansielle poster	-329.247	-228.200	-540.273
Finansielle indtægter	5.504	10.000	30.699
Finansielle poster i alt	5.504	10.000	30.699
Årets resultat	-323.743	-218.200	-509.574

AKTIVER		31.12.25	31.12.24
		DKK	DKK
Note			
	Tilgodehavende hos beboere	4.425	0
7	Andre tilgodehavender	25.668	45.214
8	Periodeafgrænsningsposter	63.544	59.323
	Tilgodehavender i alt	93.637	104.537
9	Likvide beholdninger	1.517.044	1.780.105
	Omsætningsaktiver i alt	1.610.681	1.884.642
	Aktiver i alt	1.610.681	1.884.642

PASSIVER		31.12.25	31.12.24
		DKK	DKK
Note			
	Mellemregning med ejere	252.494	576.238
	Egenkapital før andre reserver	252.494	576.238
10	Opsparingsfond	1.261.144	1.136.791
	Andre reserver i alt	1.261.144	1.136.791
	Egenkapital i alt	1.513.638	1.713.029
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	70.578	67.998
12	Anden gæld	26.465	103.615
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	97.043	171.613
	Gældsforpligtelser i alt	97.043	171.613
	Passiver i alt	1.610.681	1.884.642

	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK
1. Andre indtægter			
Salg af nøgler, p-kort mv.	5.130	2.000	3.520
Indtægt cykelskur	2.400	0	275
I alt	7.530	2.000	3.795

2. Vedligeholdelse, løbende

Maler	20.375	20.000	0
Tag og facade	485.410	350.000	0
Småanskaffelser	0	5.000	9.813
Murer	5.776	10.000	16.691
Tømrer	28.902	50.000	29.208
Blikkenslager og VVS	39.071	20.000	16.301
Varmeanlæg	22.380	32.000	26.895
Elektriker	17.682	10.000	5.000
Kloak	10.160	18.000	6.314
Have- og gårdanlæg	102.407	100.000	106.903
Elevatore og escalatorer	110.438	75.000	911.136
Låseservice	14.092	20.000	21.094
Ingeniør og arkitekt	119.525	130.000	79.144
Udskiftning af fuger	433.545	450.000	429.036
Selvrisiko	26.000	0	0
Anden vedligeholdelse	1.450	60.000	0
I alt	1.437.213	1.350.000	1.657.535

	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK

3. Forbrugsafgifter

El	53.910	60.000	50.712
Renovation m.v.	270.513	215.000	213.485
I alt	324.423	275.000	264.197

4. Renholdelse

Viceværtsservice	321.300	341.000	327.800
Rengøringsartikler m.v.	6.798	5.000	0
Skadedyrsbekæmpelse	0	0	1.656
Bortkørsel af affald	0	5.000	0
Snerydning	10.250	30.000	19.500
I alt	338.348	381.000	348.956

5. Kontigenter og abonnementer

Drift af elevatorer	0	0	32.513
I alt	0	0	32.513

	2025	Ikke revideret budget 2025	2024
	DKK	DKK	DKK

6. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, porto m.v.	968	1.500	874
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	14.540	10.000	8.994
Administration	66.200	68.000	64.750
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.875	18.000	18.375
Varmeregnskabshonorar	22.008	22.000	20.950
Bankgebyr og andre gebyrer	18.052	16.000	13.869
Hjemmeside	788	1.000	987
Repræsentation og gaver	0	1.000	490
Andre administrationsomkostninger	2.459	0	0
I alt	146.890	137.500	129.289

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK

7. Andre tilgodehavender

Vandregnskab:		
Opkrævet acontovand	-327.100	-252.374
Afholdte udgifter til vand	340.144	294.205
Vandregnskab i alt	13.044	41.831
Antenneregnskab:		
Opkrævet acontoforbrug	-193.331	-220.449
Afholdte udgifter til forbrug	200.400	229.801
Afregning af antenneregnskab	-7.069	-5.969
Antenneregnskab i alt	0	3.383
Iganværende forsikringssag	12.624	0
I alt	25.668	45.214

8. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt service eftersyn mv.	11.298	11.064
Forudbetalt YouSee abn.	52.246	48.259
I alt	63.544	59.323

9. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.25	Indestående 31.12.24
Nordea 0712 176 164	553.473	222.038
Nordea 9038 681 335	963.571	1.558.067
I alt	1.517.044	1.780.105

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK

10. Opsparingsfond

Grundfond pr. 01.01	1.136.791	1.412.438
Indbetalinger i året	124.353	124.353
Overført til egenkapitalen	0	-400.000
Grundfond pr. 31.12.25	1.261.144	1.136.791

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Skyldig varme	31.423	31.423
Skyldig el	10.992	10.000
Afsat til revisor	18.000	18.000
Øvrige skyldige omkostninger	10.163	8.575
I alt	70.578	67.998

12. Anden gæld

Varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	480.964	495.951
Afholdte udgifter til opvarmning	-458.024	-400.986
Varmeregnskab i alt	22.940	94.965
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	3.525	0
Mellemregning med administrator	0	8.650
Øvrig anden gæld i alt	3.525	8.650
Anden gæld, kortfristet i alt	26.465	103.615

13. Mellemlægning med ejere

	Fordelingstal	Saldo primo	Indbetalt fællesbidrag	Andel af udgifterne	Saldo ultimo
A, 1. tv.	14	8.067	25.620	30.152	3.535
A, 1. th.	15	8.644	27.450	32.306	3.788
A, 2. tv.	14	8.067	25.620	30.152	3.535
A, 2. th.	15	8.644	27.450	32.306	3.788
A, 3. tv.	14	8.067	25.620	30.152	3.535
A, 3. th.	15	8.644	27.450	32.306	3.788
A, 4. tv.	13	7.491	23.790	27.999	3.282
A, 4. th.	14	8.067	25.620	30.152	3.535
B, 1. tv.	15	8.644	27.450	32.306	3.788
B, 1. th.	14	8.067	25.620	30.152	3.535
B, 2. tv.	15	8.644	27.450	32.306	3.788
B, 2. th.	14	8.067	25.620	30.152	3.535
B, 3. tv.	15	8.644	27.450	32.306	3.788
B, 3. th.	14	8.067	25.620	30.152	3.535
B, 4. tv.	14	8.067	25.620	30.152	3.535
B, 4. th.	13	7.491	23.790	27.999	3.282
C, 1. tv.	14	8.067	25.620	30.152	3.535
C, 1. th.	14	8.067	25.620	30.152	3.535
C, 2. tv.	14	8.067	25.620	30.152	3.535
C, 2. th.	14	8.067	25.620	30.152	3.535
C, 3. tv.	14	8.067	25.620	30.152	3.535
C, 3. th.	14	8.067	25.620	30.152	3.535
C, 4. tv.	13	7.491	23.790	27.999	3.282
C, 4. th.	13	7.491	23.790	27.999	3.282
D, 1. tv.	15	8.644	27.450	32.306	3.788
D, 1. th.	15	8.644	27.450	32.306	3.788
D, 2. tv.	15	8.644	27.450	32.306	3.788
D, 2. th.	15	8.644	27.450	32.306	3.788
D, 3. tv.	15	8.644	27.450	32.306	3.788
D, 3. th.	15	8.644	27.450	32.306	3.788
D, 4. tv.	14	8.067	25.620	30.152	3.535
D, 4. th.	14	8.067	25.620	30.152	3.535
E, 1. tv.	14	8.067	25.620	30.152	3.535
E, 1. th.	14	8.067	25.620	30.152	3.535
E, 2. tv.	14	8.067	25.620	30.152	3.535
E, 2. th.	14	8.067	25.620	30.152	3.535
E, 3. tv.	14	8.067	25.620	30.152	3.535
E, 3. th.	14	8.067	25.620	30.152	3.535
E, 4. tv.	13	7.491	23.790	27.999	3.282
E, 4. th.	13	7.491	23.790	27.999	3.282
F, 1. tv.	14	8.067	25.620	30.152	3.535
F, 1. th.	14	8.067	25.620	30.152	3.535
F, 2. tv.	14	8.067	25.620	30.152	3.535
F, 2. th.	14	8.067	25.620	30.152	3.535
F, 3. tv.	14	8.067	25.620	30.152	3.535

13 Mellemlregning med ejere - fortsat -

	Fordelingstal	Saldo primo	Indbetalt fællesbidrag	Andel af udgifterne	Overført til/fra grundfond	Saldo ultimo
F, 3. th.	14	8.067	25.620	30.152	3.535	
F, 4. tv.	13	7.491	23.790	27.999	3.282	
F, 4. th.	13	7.491	23.790	27.999	3.282	
G, 1. tv.	14	8.067	25.620	30.152	3.535	
G, 1. th.	14	8.067	25.620	30.152	3.535	
G, 2. tv.	14	8.067	25.620	30.152	3.535	
G, 2. th.	14	8.067	25.620	30.152	3.535	
G, 3. tv.	14	8.067	25.620	30.152	3.535	
G, 3. th.	14	8.067	25.620	30.152	3.535	
G, 4. tv.	13	7.491	23.790	27.999	3.282	
G, 4. th.	13	7.491	23.790	27.999	3.282	
H, 1. tv.	14	8.067	25.620	30.152	3.535	
H, 1. th.	15	8.644	27.450	32.306	3.788	
H, 2. tv.	14	8.067	25.620	30.152	3.535	
H, 2. th.	15	8.644	27.450	32.306	3.788	
H, 3. tv.	14	8.067	25.620	30.152	3.535	
H, 3. th.	15	8.644	27.450	32.306	3.788	
H, 4. tv.	13	7.491	23.790	27.999	3.282	
H, 4. th.	15	8.644	27.450	32.306	3.788	
K, 1. tv.	14	8.067	25.620	30.152	3.535	
K, 1. th.	11	6.339	20.130	23.691	2.778	
K, 2. tv.	14	8.067	25.620	30.152	3.535	
K, 2. th.	11	6.339	20.130	23.691	2.778	
K, 3. tv.	14	8.067	25.620	30.152	3.535	
K, 3. th.	11	6.339	20.130	23.691	2.778	
K, 4. tv.	13	7.491	23.790	27.999	3.282	
K, 4. th.	11	6.339	20.130	23.691	2.778	
afrunding		6	0	15	-10	
I alt	1.000	576.238	1.830.000	2.153.743	252.494	

14. 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 rentekomkostninger.

BALANCEN

Tilgodehavender

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

14. 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).