



## Andelsboligforeningen Bacchus

Luganovej 21 - 25

2300 København S

### Årsrapport 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære  
generalforsamling den /

Dirigent:

#### Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S  
P. Knudsensgade 1  
2450 København SV  
Tlf.: 33 24 21 11

## Indholdsfortegnelse

|   |            |
|---|------------|
| Foreningsoplysninger.....                       | Side 1     |
| Bestyrelsens påtegning .....                    | Side 2     |
| Administrators påtegning .....                  | Side 2     |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | Side 3-4   |
| Anvendt regnskabspraksis .....                  | Side 5     |
| Resultatopgørelse .....                         | Side 6     |
| Balance:  |            |
| Aktiver .....                                   | Side 7     |
| Passiver .....                                  | Side 8     |
| Noter 1-13 .....                                | Side 9-11  |
| Note 14 § 3, bilag 1, nøgleoplysninger .....    | Side 12-14 |

**Foreningsoplysninger****Forening** (stiftet 2000)

Andelsboligforeningen Bacchus

CVR nr. 33 83 27 61

Luganovej 21-25

2300 København S

**Bestyrelse**

Peter Jensen (formand)

Anny Søndergaard (næstformand)

Martin Thomas Jensen

**Administrator**

SJELDANI Boligadministration A/S

CVR nr. 35 67 79 68

P. Knudsens Gade 1

2450 København SV

Telefon: 33 24 21 11

**Revisor**

LUNI Registreret Revisionsinteressentskab

Registreret revisorer

CVR nr. 17 81 13 71

Farum Hovedgade 44

3520 Farum

### **Bestyrelsens påtegning**

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport for tiden 1. oktober 2022 - 30. september 2022, der udviser et resultat før prioritetsfradrag på kr.131.929 og en egenkapital på kr.7.419.055, er aflagt efter gældende lovgivning og foreningens vedtægter.

Det er ligeledes bestyrelsens opfattelse at resultatopgørelsen giver et retvisende billede af det forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter, samt at balancen giver et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 30. september 2023.

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende årsrapport til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

### **Bestyrelsen:**

København, den

---

Peter Jensen (formand)

---

Martin Thomas Jensen

---

Anny Søndergaard (næstformand)

### **Administrators påtegning**

Som administrator for Andelsboligforeningen Bacchus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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.

### **Administrator:**

København, den

---

SJELDANI Boligadministration A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bacchus

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bacchus for regnskabsåret 1. oktober 1. oktober 2022 - 30. september 2023 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboligloven samt foreningens 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 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**

Ejendommen er optaget til den offentlige ejendomsvurdering, hvilket ikke er i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den offentlige vurdering kan afvige væsentligt fra handelsværdien og vi tager derfor forbehold for denne værdiansættelse.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 regnskabsbrugere 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 foreningens 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 foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er 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.

Farum, den  
LUNI Registreret Revisionsinteressentskab  
CVR nr. 17811371

Vita Gunborg  
Registreret revisor  
MNE nr. 7492

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen, matr. 4 CG Sundbyøster, København.

### **Resultatopgørelsen**

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 30. september 2023.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. september 2023.

Årets resultat kr. 131.929 foreslås overført til næste år.

### **Balancen**

#### **Aktiver:**

Ejendommen matr.nr. 4 CG, Sundbyøster, beliggende Luganøvej 21 - 25, med 6 lejligheder er optaget til den offentlige ejendomsvurdering.

Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis svarer til ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen.

Tilgodehavender er optaget til den værdi, der forventes at indgå.

#### **Passiver:**

Prioritetsgæld er medtaget til gældens kursværdi kr. 1.768.859, hvilket svarer til indfrielsesværdien 30/09 2023, såfremt foreningen ønskede at indfri gælden denne dato.

Restgælden der skal tilbagebetales ved normale afdrag udgør kr. 2.504.110, jf. note 10.

Kortfristet gæld medtages til den værdi, som forpligtelsen kan indfries til, hvilket normalt svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023**

|   | Noter | 2022/2023      | 2021/2022       |
|---|-------|----------------|-----------------|
| <b>Indtægter:</b>                                       |       |                |                 |
| Boligafgift .....                                       |       | 313.243        | 313.243         |
| Indmeldelsesgebyr.....                                  |       | 0              | 6.000           |
| Indtægter i alt .....                                   |       | <b>313.243</b> | <b>319.243</b>  |
| <b>Omkostninger:</b>                                    |       |                |                 |
| Ejendomsskatter og forsikring .....                     | 1     | 47.876         | 46.728          |
| Forbrugsafgifter .....                                  | 2     | 21.489         | 30.198          |
| Renholdelse.....  | 3     | 6.786          | 6.226           |
| Vedligeholdelse, løbende .....                          | 4     | 1.509          | 10.035          |
| Vedligeholdelse, genopretning og reovering.....         | 5     | 0              | 379.954         |
| Administrationsomkostninger .....                       | 6     | 52.159         | 46.270          |
| Øvrige foreningsomkostninger .....                      | 7     | 9.565          | 13.755          |
| Omkostninger i alt .....                                |       | <b>139.384</b> | <b>533.166</b>  |
| Resultat før finansielle poster .....                   |       | <b>173.859</b> | <b>-213.923</b> |
| <b>Finansielle poster:</b>                              |       |                |                 |
| Finansielle indtægter.....                              | 8     | 0              | 0               |
| Finansielle udgifter.....                               | 9     | 41.930         | 44.835          |
| Finansielle poster i alt .....                          |       | <b>41.930</b>  | <b>44.835</b>   |
| Årets resultat .....                                    |       | <b>131.929</b> | <b>-258.758</b> |
| <b>Resultatdisponering:</b>                             |       |                |                 |
| Betalte prioritetsafdrag .....                          |       | -79.067        | -78.249         |
| Overført restandel af årets resultat (likviditet) ..... |       | 52.862         | -337.007        |
| Disponeret i alt .....                                  |       | <b>131.929</b> | <b>-258.758</b> |

**Balance 30. september 2023**

|  | Noter | 30/09 2023              | 30/09 2022              |
|--|-------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Aktiver:</b>                                    |       |                         |                         |
| <b>Anlægsaktiver:</b>                              |       |                         |                         |
| Materielle anlægsaktiver:                          |       |                         |                         |
| Ejendommen matr.nr. 4 CG Sundbyøster, København:   |       |                         |                         |
| Anskaffelsessum 2000.....                          |       | 2.206.300               | 2.206.300               |
| Vinduer .....                                      |       | 183.991                 | 183.991                 |
| Dræn .....   |       | 158.300                 | 158.300                 |
| Tag 2011.....                                      |       | 1.034.904               | 1.034.904               |
| Fundament/sokkel 2012.....                         |       | 166.875                 | 166.875                 |
| Faldstammer 2017/16.....                           |       | 359.451                 | 359.451                 |
| Anskaffelsessum anlægsaktiver i alt .....          |       | <u>4.109.821</u>        | <u>4.109.821</u>        |
| Opskrivning til offentlig vurdering 1/10-2022..... |       | 4.840.179               | 4.840.179               |
| Anlægsaktiver i alt .....                          |       | <u><b>8.950.000</b></u> | <u><b>8.950.000</b></u> |
| <b>Omsætningsaktiver:</b>                          |       |                         |                         |
| Tilgodehavender:                                   |       |                         |                         |
| Forudbetalte omkostninger/periodisering.....       |       | 23.276                  | 8.051                   |
| Mellemregning Administrator.....                   |       | 10.970                  | 10.970                  |
| Tilgodehavender i alt .....                        |       | <u>34.246</u>           | <u>19.021</u>           |
| Likvider:  |       |                         |                         |
| Nordea 3499 822 633 driftskonto.....               |       | 217.018                 | 194.227                 |
| Likvider i alt .....                               |       | <u>217.018</u>          | <u>194.227</u>          |
| Omsætningsaktiver i alt .....                      |       | <u><b>251.264</b></u>   | <u><b>213.248</b></u>   |
| Aktiver i alt .....                                |       | <u><b>9.201.264</b></u> | <u><b>9.163.248</b></u> |

**Balance 30. september 2023**

|   | Note | 30/09 2023              | 30/09 2022              |
|---|------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Passiver:</b>                                    |      |                         |                         |
| <b>Egenkapital:</b>                                 |      |                         |                         |
| Andelshavernes indskud:                             |      |                         |                         |
| Andelskapital .....                                 |      | 65.908                  | 65.908                  |
|   |      | <u>65.908</u>           | <u>65.908</u>           |
| Opskrivninger:                                      |      |                         |                         |
| Opskrivning af ejendom til offentlig vurdering..... |      | 4.840.179               | 4.840.179               |
|   |      | <u>4.840.179</u>        | <u>4.840.179</u>        |
| Overførsel til næste år:                            |      |                         |                         |
| Primo overført resultat .....                       |      | 2.452.515               | 2.073.101               |
| Ændring i kursværdi af prioritetsgæld .....         |      | -71.476                 | 638.172                 |
| Resultat før prioritetsafdrag.....                  |      | 131.929                 | -258.758                |
|   |      | <u>2.512.968</u>        | <u>2.452.515</u>        |
| Egenkapital i alt .....                             | 12   | <u><b>7.419.055</b></u> | <u><b>7.358.602</b></u> |
| <b>Gæld:</b>  |      |                         |                         |
| Langfristet gæld:                                   |      |                         |                         |
| Prioritetsgæld.....                                 | 10   | 1.768.859               | 1.776.450               |
| Næste års afdrag .....                              |      | -79.894                 | -79.067                 |
| Langfristet gæld i alt .....                        |      | <u>1.688.965</u>        | <u>1.697.383</u>        |
| Kortfristet gæld:                                   |      |                         |                         |
| Næste års afdrag .....                              |      | 79.894                  | 79.067                  |
| Skyldig beboere.....                                |      | 0                       | 2.374                   |
| Skyldige omkostninger.....                          | 11   | 13.350                  | 25.822                  |
| Kortfristet gæld i alt .....                        |      | <u>93.244</u>           | <u>107.263</u>          |
| Gæld i alt .....                                    |      | <u><b>1.782.209</b></u> | <u><b>1.804.646</b></u> |
| Passiver i alt .....                                |      | <u><b>9.201.264</b></u> | <u><b>9.163.248</b></u> |

Noter

|   | <u>2022/2023</u> | <u>2021/2022</u> |
|---|------------------|------------------|
| <b>1. Ejendomsskatter og forsikringer</b>                       |                  |                  |
| Ejendomsskatter .....   | 35.676           | 34.774           |
| Forsikringer.....   | 12.200           | 11.954           |
|   | <u>47.876</u>    | <u>46.728</u>    |
| <b>2. Forbrugsafgifter</b>                                      |                  |                  |
| Elforbrug .....   | 5.410            | 5.522            |
| Renovation og rottebekæmpelse.....                              | 19.566           | 16.649           |
| Vand .....  | 10.233           | 16.778           |
| Fjernvarme:   |                  |                  |
| Indgået a conto.....  | -69.940          |                  |
| Køb af fjernvarme .....   | 56.220           |                  |
|   | <u>-13.720</u>   | <u>-8.751</u>    |
|   | <u>21.489</u>    | <u>30.198</u>    |
| <b>3. Renholdelse</b>   |                  |                  |
| Snerydning og saltning.....                                     | 6.786            | 6.226            |
|   | <u>6.786</u>     | <u>6.226</u>     |
| <b>4. Vedligeholdelse løbende</b>                               |                  |                  |
| Materialer til vedligeholdelsesdag.....                         | 1.509            | 0                |
| Selvrisiko VVS vandskade.....                                   | 0                | 10.000           |
| Have- og gårdanlæg.....   | 0                | 35               |
|   | <u>1.509</u>     | <u>10.035</u>    |
| <b>5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>           |                  |                  |
| Renovering af facade og opgange iflg. vedligeholdelsesplan..... | 0                | 379.954          |
| Nyt fjernvarmeanlæg.....  | 0                | 0                |
|   | <u>0</u>         | <u>379.954</u>   |
| <b>6. Administrationsomkostninger</b>                           |                  |                  |
| Administrationshonorar, Sjedani.....                            | 28.780           | 26.577           |
| Revision og regnskabsassistance .....                           | 12.500           | 12.000           |
| Gebyr, PBS, porto m.v. ....                                     | 4.754            | 2.413            |
| Digital postkasse, Sjedani.....                                 | 1.675            | 1.525            |
| Nøgletalsskemaer, Sjedani.....                                  | 2.800            | 3.755            |
| Oprettelse af MITID, Sjedani.....                               | 1.650            | 0                |
|   | <u>52.159</u>    | <u>46.270</u>    |
| <b>7. Øvrige foreningsomkostninger</b>                          |                  |                  |
| Grundejerforening.....  | 3.400            | 3.400            |
| Materiale til energimærke, Sjedani.....                         | 6.165            | 0                |
| Energimærkning.....   | 0                | 6.750            |
| Rådgivning ifm. omlægning af lån.....                           | 0                | 3.605            |
|   | <u>9.565</u>     | <u>13.755</u>    |

Noter

|                                       | <u>2022/2023</u> | <u>2021/2022</u> |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>8. Finansielle indtægter</b>       |                  |                  |                  |                  |
| Bankrenter.....                       | 0                | 0                |                  |                  |
|                                       | <u>0</u>         | <u>0</u>         |                  |                  |
| <b>9. Finansielle udgifter</b>        |                  |                  |                  |                  |
| Bankrenter.....                       | 0                | 1.615            |                  |                  |
| Låneomkostninger omprioritering.....  | 0                | 0                |                  |                  |
| Prioritetsgæld .....                  | 41.930           | 43.220           |                  |                  |
|                                       | <u>41.930</u>    | <u>44.835</u>    |                  |                  |
| <b>10. Prioritetsrenter og -gæld</b>  | <u>Renter</u>    | <u>Afdrag</u>    | <u>Kursværdi</u> | <u>Restgæld</u>  |
| Nordea kontant lån                    |                  |                  |                  |                  |
| Hovedstol kr. 2.720.000               |                  |                  |                  |                  |
| 1,042002 % fast lånerente             | 41.930           | 79.067           | 1.768.859        | 2.504.110        |
| Restløbetid 27 år 3 mdr.              |                  |                  |                  |                  |
| Restgæld efter 5 år kr. 2.096.193     |                  |                  |                  |                  |
|                                       | <u>41.930</u>    | <u>79.067</u>    | <u>1.768.859</u> | <u>2.504.110</u> |
|                                       |                  |                  | <u>2022/2023</u> | <u>2021/2022</u> |
| <b>11. Skyldige omkostninger</b>      |                  |                  |                  |                  |
| Grundejerforening, periodisering..... |                  |                  | 850              | 850              |
| Revision.....                         |                  |                  | 12.500           | 12.000           |
| Ejendomsskat.....                     |                  |                  | 0                | 12.972           |
| Udlæg.....                            |                  |                  | 0                | 0                |
| Ørsted.....                           |                  |                  | 0                | 0                |
|                                       |                  |                  | <u>13.350</u>    | <u>25.822</u>    |

Noter**12. Opgørelse af andelskronen**

Andelskronen er opgjort efter lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2c og stk. 4 (den offentlige vurdering) således:

|  | <u>2022/2023</u> | <u>2021/2022</u> |
|--|------------------|------------------|
| Egenkapital i følge regnskab .....             | 7.419.055        | 7.358.602        |
| Bestyrelsen foreslår nedenstående andelskrone: |                  |                  |
| Andelskrone udgør <u>7.419.055</u> .....       | <u>13.790,06</u> | <u>13.677,69</u> |
| 538  |                  |                  |

|                     | <u>Antal<br/>andele</u> | <u>Størrelse<br/>m2</u> | <u>Andels-<br/>krone</u> | <u>Maksimal<br/>kursværdi<br/>pr. andel</u> |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---|
| Luganovej 21, st.   | 1                       | 80                      | 13.790,06                | 1.103.205                                   |
| Luganovej 21, 1.    | 1                       | 41                      | 13.790,06                | 565.393                                     |
| Luganovej 21, 2.    | 1                       | 68                      | 13.790,06                | 937.724                                     |
| Luganovej 23, 1.    | 1                       | 127                     | 13.790,06                | 1.751.338                                   |
| Luganovej 23, 2.    | 1                       | 100                     | 13.790,06                | 1.379.007                                   |
| Luganovej 25        | 1                       | 122                     | 13.790,06                | 1.682.388                                   |
| Samlet for 6 andele | <u>6</u>                | <u>538</u>              |                          | <u>7.419.055</u>                            |

**13. Nøgletal**

|   | <u>Grundlag</u> | <u>Kr. pr.<br/>m<sup>2</sup> andel</u> |
|---|-----------------|--|
| Offentlig ejendomsvurdering .....   | 8.950.000       | 16.636                                 |
| Anskaffelsessum ( kostpris ) .....  | 4.109.821       | 7.639                                  |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....                           | 1.530.945       | 2.846                                  |
| Foreslået andelsværdi .....   | 7.419.055       | 13.790                                 |
| <br>  |                 |  |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m2 .....                               | <u>538</u>      | <u>582</u>                             |
| <br>  |                 |  |
| Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag): |                 | <u>I pct.</u>                          |
| Vedligeholdelsesomkostninger .....  | 1.509           | 1                                      |
| Øvrige omkostninger .....   | 137.875         | 53                                     |
| Finansielle poster, netto .....   | 41.930          | 16                                     |
| Afdrag .....  | 79.067          | 30                                     |
|   | <u>260.381</u>  | <u>100</u>                             |

Noter

## 14. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

|    |               | Antal | BBR Areal |
|----|---------------|-------|-----------|
| B1 | Andelsboliger | 6     | 538       |
| B6 | I alt         | 6     | 538       |

|    | Sæt kryds  | Areal<br>BBR | Areal<br>anden kilde | Oprindelige<br>indskud | Andet |
|----|--|--------------|----------------------|------------------------|-------|
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? | X            |                      |                        |       |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? | X            |                      |                        |       |
| C3 | <i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her</i>              |              |                      |                        |       |

|    |                          | År   |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 2000 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1941 |

|    | Sæt kryds   | Ja | Nej |
|----|---|----|-----|
| E1 | Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen? |    | X   |
| E2 |   |    |     |

|    | Sæt kryds  | Anskaffelses-<br>prisen | Valuar-<br>vurdering | Offentlig<br>vurdering |
|----|--|-------------------------|----------------------|------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien |                         |                      | X                      |

|     | Sæt kryds                               | Ja | Nej |
|-----|---|----|-----|
| F1a | Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020 |    | X   |

|    | Forklaring på udregning                              | Anvendt værdi pr.<br>30/09 2023<br><br>kr. | Ejendomsværdi (F2) divideret med<br>m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)<br><br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|--|--|---|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 8.950.000                                  | 16.636  |

## Noter

|    | Forklaring på udregning             | Anvendt værdi pr.<br>30/09 2023<br><br>kr. | Andre reserver (F3) divideret med<br>m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)<br><br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|-------------------------------------|--|--|
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 0  | 0  |

|    | Forklaring på udregning             | Andre reserver (F3) divideret med<br>ejendomsværdi (F2) ganget med 100<br><br>% |
|----|-------------------------------------|---|
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 0   |

|    | 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 | Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)<br>ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på<br>balancedagen (B1+B2) |      |       | kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|-------------------------|--|------|-------|------------------------|
| H1 | Boligafgift             | 26.104   | x 12 | / 538 | 582                    |

|   | Forklaring på udregning                                   | Årets resultat divideret med det samlede areal for<br>andele på balancedagen (B1+B2) |                                      |                                      |
|---|---|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
|   |   | 30/09 2021<br>Kr. pr. m <sup>2</sup>   | 30/09 2022<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | 30/09 2023<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> |
| J | Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år | 114  | -481                                 | 245                                  |

## Noter

|    |                          | Kr. pr. m <sup>2</sup> | Forklaring på udregning   |
|----|--------------------------|------------------------|---|
| K1 | Andelsværdi              | 13.790                 | Andelsværdi på balancedagen (note 2) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)                                   |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | 2.846                  | (Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |
| K3 | Teknisk andelsværdi      | 16.636                 | K1 plus K2  |

|    | Forklaring på udregning                     | Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6) |                                      |                                      |
|----|---|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
|    |   | 30/09 2021<br>Kr. pr. m <sup>2</sup>   | 30/09 2022<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | 30/09 2023<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende                    | 5  | 19                                   | 3                                    |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 123  | 706                                  | 0                                    |
| M3 | Vedligeholdelse i alt                       | 128  | 725                                  | 3                                    |

|   | 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) | 80   |

|   | Forklaring på udregning                                 | Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |                                     |                                     |
|---|---|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
|   |   | 30/09 2021<br>Kr. pr. m <sup>2</sup>  | 2021/2022<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> | 2022/2023<br>Kr. pr. m <sup>2</sup> |
| R | Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år | 148   | 145                                 | 147                                 |

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Martin Thomas Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Bacchus

Serienummer: martinjensen007@live.dk

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-01-16 11:40:05 UTC



## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-01-18 06:53:29 UTC



## Peter Høj Jensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Bacchus

Serienummer: eb7b0eec-916b-4c01-97f2-3ffd6c6ee677

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-01-18 10:28:44 UTC



## Anny Søndergaard

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Bacchus

Serienummer: 6be3d1bb-5eaa-4160-b784-4750bebf6a4b

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-01-20 16:23:45 UTC



## Vita Gunborg

LUNI REVISION I/S CVR: 17811371

### Registreret revisor

På vegne af: LUNI

Serienummer: bcb8cc7f-a732-4ef7-8910-e619780ad0a0

IP: 93.161.xxx.xxx

2024-01-22 17:43:39 UTC



## Gitte Illum

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

### Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-02-21 10:09:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: F4XO6-J3VNG-2X3NU-FPNC2-IE68M-D6PDE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**