

A/B Midt på Bakken

Emil Pipersvej 28 - 32

2800 Lyngby

CVR nr. 36 36 04 45

Årsrapport 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

Lyngby den / 2024

Dirigent:

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsensgade 1
2450 København SV
Telefon. 33 24 21 11
CVR nr. 35 37 79 68

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|--------------|
| Bestyrelsens og administrators påtegning | Side 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | Side 2 - 3 |
| Anvendt regnskabspraksis | Side 4 |
| Resultatopgørelse | Side 5 |
| Balance: | |
| Aktiver | Side 6 |
| Passiver | Side 7 |
| Noter 1 - 13..... | Side 8 - 11 |
| Noter 14 - Nøgletal..... | Side 11 |
| Note 15 - Skattepligt..... | Side 12 |
| Noter 16 - §3 bilag 1 nøgleoplysninger..... | Side 13 - 16 |

Bestyrelsens påtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsafdrag på kr. -8.587 og en egenkapital på kr. 12.488.832, 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. juni 2024, herunder andelskronens værdi, jfr. note 13.

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

Lyngby den

i bestyrelsen:

Lajla Glumby
(formand)

Louise Johanne Høy

Tobias Borgstrøm

Oliver Ligaard Albertsen Bak

Johnny Kim Waagenes

Administrators påtegning

Som administrator i A/B Midt på Bakken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, 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.

København, den

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Midt på Bakken.

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Midt på Bakken for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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. 1. juli - 30. juni 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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.

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 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 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, andelsboliglovens §5 stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabsopstilling er ændret, således at andre reserver til vedligeholdelse af ejendom og værdiforringelser fremgår af balancen og ikke af noten til andelskroneberegningen, som tidligere. Regnskabspraksis i øvrigt er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 30. juni 2024.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2024.

Årets resultat før prioritetsafdrag kr. -8.587 foreslås overført til næste år.

Balancen

Aktiver

Ejendommen matr.nr. 22HR Kgs. Lyngby by, beliggende Emil Pipersvej 28 - 32, 2800 Kgs. Lyngby, med oprindeligt 18 lejligheder er optaget iht. valuarvurdering.

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

Passiver

Egenkapitalen er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering/kontantværdi.
- Realiserede kurstab/kursgevinster ved omlægning af lån.
- Urealiserede kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld.
- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejelejligheder til andelshavere.

Andre reserver omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet til vedligeholdelse af ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelser

Prioritetsgæld kr. 13.405.378 er medtaget til kursværdi, hvilket vil sige, det beløb foreningen kunne have indfriet gælden pr. 30/6 2024. Kursværdien er kr. 421.563 lavere end restgælden. Kurstab ved lånoptagelse og låneomkostninger afskrives over lånenes løbetid.

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

Skat afsættes med p.t. 22% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervmæssige udlejning af boliglejemål.

Der afsættes ikke udskudt skat på en evt. avancebeskatning ved ophør af udlejningsvirksomhed.

Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

| Indtægter: | Noter | 2023/24 | 2022/23 |
|--|-------|------------------|------------------|
| Boligafgift, inkl. garageleje/forbedringstillæg..... | | 1.133.027 | 1.112.612 |
| Leje bolig | | 216.327 | 212.074 |
| Vaskeri | | 16.615 | 13.263 |
| Arbejdsweekend | | 7.200 | 7.800 |
| Indtægter i alt | | 1.373.169 | 1.345.749 |
| Omkostninger | | | |
| Ejendomsskatter og forsikringer..... | 2 | 153.509 | 156.309 |
| Forbrugsafgifter..... | 3 | 154.961 | 134.668 |
| Renholdelse..... | 4 | 53.841 | 52.272 |
| Vedligeholdelse, løbende..... | 5 | 81.708 | 43.691 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering..... | 6 | 150.346 | 249.875 |
| Administrationsomkostninger..... | 7 | 117.321 | 116.089 |
| Øvrige foreningsomkostninger..... | 8 | 48.050 | 86.905 |
| Afsat til indvendig vedligeholdelse (lejemål)..... | | 9.690 | 9.120 |
| | | 769.426 | 848.929 |
| Resultat før finansielle poster..... | | 603.743 | 496.820 |
| Finansielle indtægter..... | 9 | 0 | 0 |
| Finansielle omkostninger..... | 9 | -611.769 | -636.518 |
| Finansielle poster, netto..... | | -611.769 | -636.518 |
| Resultat før skat..... | | -8.026 | -139.698 |
| Skat tidligere år..... | | -561 | 0 |
| Skat | 15 | 0 | 0 |
| Resultat før prioritetsafdrag | | -8.587 | -139.698 |
| Betalte prioritetsafdrag | 1 | -61.927 | -135.191 |
| Årets opsparing (likviditet) | | -70.514 | -274.889 |

Balance 30. juni 2024

| Aktiver: | Noter | 30/6 2024 | 30/6 2023 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Anlægsaktiver: | | | |
| Materielle anlægsaktiver: | | | |
| Ejendommen matr. nr. 22HR, Kgs. Lyngby by, Christiansholm: | | | |
| Anskaffelsessum | | 16.750.000 | 16.750.000 |
| Stiftelsesomkostninger | | 727.160 | 727.160 |
| | | <u>17.477.160</u> | <u>17.477.160</u> |
| Opskrivninger primo..... | | 8.422.840 | 8.622.840 |
| Årets regulering..... | | -140.000 | -200.000 |
| | | <u>8.282.840</u> | <u>8.422.840</u> |
| Værdiansættelse ifg. valuarvurdering pr. 30. juni 2024 ved anvendelse af DCF modellen og diskonteringsrente på 5,40% over en budgetperiode på 15 år..... | | <u>25.760.000</u> | <u>25.900.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>25.760.000</u> | <u>25.900.000</u> |
| Omsætningsaktiver: | | | |
| Tilgodehavender: | | | |
| Antenneregnskab | | 0 | 13.068 |
| Selskabsskat aconto..... | | 0 | 2.000 |
| Forudbetalte omkostninger | | 25.409 | 70.891 |
| Øvrig tilgodehavende..... | | 0 | 65.019 |
| Mellemregning administrator Sjeldani | | 81.629 | 18.158 |
| Tilgodehavender i alt | | <u>107.038</u> | <u>169.136</u> |
| Likvide beholdninger: | | | |
| Nordea driftskonto (administrator)..... | | 298.039 | 285.929 |
| Nordea driftskonto (bestyrelse)..... | | 860 | 2.845 |
| Likvide beholdninger i alt | | <u>298.899</u> | <u>288.774</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>405.937</u> | <u>457.910</u> |
| Aktiver i alt | | <u>26.165.937</u> | <u>26.357.910</u> |

Balance 30. juni 2024

| Passiver: | Noter | 30/6 2024 | 30/6 2023 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital: | | | |
| 14 andelshavere | | 1.339.500 | 1.339.500 |
| Reserve for opskrivning af ejendom primo..... | | 6.749.332 | 6.622.840 |
| Årets nedskrivning..... | | -140.000 | -200.000 |
| Overført til/fra andre reserver..... | | 905.301 | 326.492 |
| | | 7.514.633 | 6.749.332 |
| Primo, kursregulering prioritetsgæld | | 1.178.277 | 3.380.948 |
| Årets kursregulering prioritetsgæld | | -756.714 | -2.202.671 |
| | | 421.563 | 1.178.277 |
| Primo overført resultat..... | | 2.453.516 | 377.346 |
| Realiseret kursgevinst prioritetsgæld..... | | 0 | 2.215.868 |
| Overført fra resultatopgørelsen før prioritetsafdrag | | -8.587 | -139.698 |
| | | 2.444.929 | 2.453.516 |
| Egenkapital til andelsberegning | | 11.720.625 | 11.720.625 |
| <i>Reserve til vedligeholdelse af ejendom og værdiforringelser:</i> | | | |
| Andre reserver primo..... | | 1.673.508 | 2.000.000 |
| Overført fra/til opskrivning af ejendom..... | | -905.301 | -326.492 |
| | | 768.207 | 1.673.508 |
| Egenkapital i alt | 13 | 12.488.832 | 13.394.133 |
| Langfristet gæld: | | | |
| Realkredit lån..... | | 13.826.941 | 13.888.869 |
| Kursregulering..... | | -421.563 | -1.178.277 |
| Kursværdi | 1 | 13.405.378 | 12.710.592 |
| Næste års afdrag | | -64.011 | -61.927 |
| Langfristet gæld i alt | | 13.341.367 | 12.648.665 |
| Kortfristet gæld: | | | |
| Næste års afdrag | | 64.011 | 61.927 |
| Varmeregnskab..... | 10 | 21.420 | 17.072 |
| Forudbetalt boligafgift/varme | | 41.405 | 8.159 |
| Forudbetalt leje og deposita | | 51.185 | 92.333 |
| Skat tidligere år..... | | 13.323 | 14.762 |
| Skat | 15 | 0 | 0 |
| Skyldige omkostninger | 11 | 63.391 | 49.546 |
| Indvendig vedligeholdelse | | 81.003 | 71.313 |
| Kortfristet gæld i alt | | 335.738 | 315.112 |
| Gæld i alt | | 13.677.105 | 12.963.777 |
| Passiver i alt | | 26.165.937 | 26.357.910 |
| Eventualforpligtelser: | | | |
| pantsætninger og sikkerhedsstillelser:..... | 12 | | |

Noter

| 1. Prioritetsrenter og -gæld | <u>Renter</u> | <u>Afdrag</u> | <u>Kursværdi</u> | <u>Restgæld</u> |
|--|----------------|---------------|-------------------|-------------------|
| Nordea Kredit, restløbetid 28 år 3,322953 %, kt lån opr. kr. 3.015.000 | 113.935 | 61.927 | 2.809.426 | 2.902.941 |
| Restgæld efter 5 år kr. 2.560.613 | | | | |
| Nordea Kredit, restløbetid 28 år 4%, obligationslån opr. kr. 10.924.000 | 497.042 | 0 | 10.595.952 | 10.924.000 |
| Restgæld efter 5 år kr. 10.924.000 | | | | |
| | <u>610.977</u> | <u>61.927</u> | <u>13.405.378</u> | <u>13.826.941</u> |
| | | | <u>2023/24</u> | <u>2022/23</u> |
| 2. Ejendomsskatter og forsikringer | | | | |
| Ejendomsskatter..... | | | 69.913 | 68.948 |
| Forsikringer..... | | | 83.596 | 87.361 |
| | | | <u>153.509</u> | <u>156.309</u> |
| 3. Forbrugsafgifter | | | | |
| Elforbrug | | | 11.778 | 22.027 |
| Renovation og rottebekæmpelse..... | | | 5.938 | 6.088 |
| Vand | | | 137.245 | 106.553 |
| | | | <u>154.961</u> | <u>134.668</u> |
| 4. Renholdelse | | | | |
| Vicevært/ejendomsservice | | | 53.841 | 52.272 |
| | | | <u>53.841</u> | <u>52.272</u> |
| 5. Vedligeholdelse løbende | | | | |
| VVS | | | 38.015 | 2.124 |
| Service vaskeri..... | | | 9.865 | 10.704 |
| Snedker og tømrer | | | 9.767 | 2.037 |
| Elektriker..... | | | 8.425 | 10.886 |
| Værktøj og hjælpematerialer..... | | | 257 | 144 |
| Centralvarmeanlæg | | | 15.379 | 0 |
| Låsesmed og nøgler..... | | | 0 | 3.069 |
| Have- og gårdanlæg | | | 0 | 10.215 |
| Skadedyrsbekæmpelse | | | 0 | 4.512 |
| | | | <u>81.708</u> | <u>43.691</u> |

Noter

| | 2023/24 | 2022/23 |
|---|----------------|----------------|
| 6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering | | |
| Renovering af indgangspartier med trapper..... | 70.750 | 0 |
| Renovering af baggård..... | 79.596 | 0 |
| Reparation af terrazzogulve ved opgangsdørene..... | 0 | 56.250 |
| Reparation af understrygning, tagrender og loftlem..... | 0 | 193.625 |
| | <u>150.346</u> | <u>249.875</u> |
| 7. Administrationsomkostninger | | |
| Administrationshonorar..... | 41.195 | 38.742 |
| Porto og kontorartikler | 192 | 2.702 |
| Gebyrer og PBS..... | 5.553 | 7.658 |
| Digitalpostkasse og oprettelse MitID..... | 3.375 | 1.675 |
| Hvidvaskningsvalidering af bestyrelsesmedlemmer..... | 2.130 | 0 |
| Revision og regnskabsassistance | 25.850 | 24.310 |
| Regnskabsassistance tillægsopgaver..... | 0 | 1.625 |
| Rest antenneregnskab..... | 4.910 | 0 |
| Telefongodtgørelse..... | 19.750 | 15.400 |
| Varmeregnskab | 14.366 | 23.977 |
| | <u>117.321</u> | <u>116.089</u> |
| 8. Øvrige foreningsomkostninger | | |
| Nøgletalsskemaer..... | 2.800 | 2.530 |
| Beboeraktiviteter..... | 2.071 | 1.715 |
| Valuarvurdering..... | 24.375 | 24.375 |
| Materiale til valuar og gennemgang valuarvurdering..... | 6.500 | 6.165 |
| Bestyrelsesmøder, generalforsamling og gaver m.v. | 2.352 | 1.377 |
| Hjertestarter..... | 2.389 | 1.250 |
| Honorar gennemgang af lejligheder..... | 7.563 | 0 |
| Varmecentral, energikontrol, energistyring | 0 | 743 |
| Honorar låneomlægning..... | 0 | 45.000 |
| 1 års eftersyn af vedligeholdelsesarbejder..... | 0 | 3.750 |
| | <u>48.050</u> | <u>86.905</u> |
| 9. Finansielle poster | | |
| Finansielle indtægter: | | |
| Renteindtægter | 0 | 0 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Finansielle omkostninger: | | |
| Prioritetsrenter, jf. note 1..... | 610.977 | 534.378 |
| Nordea driftskonto (administrator)..... | 41 | 254 |
| Nordea driftskonto (bestyrelse)..... | 0 | 1 |
| Renter og gebyrer skattekonto..... | 751 | 26 |
| Låneomkostninger i forbindelse med omlægning af lån..... | 0 | 55.552 |
| Tidligere aktiveret låneomkostninger på indfrieede lån..... | 0 | 46.307 |
| | <u>611.769</u> | <u>636.518</u> |

Noter**10. Varmeregnskab**

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| A conto indbetalt 2024..... | 72.050 | 69.330 |
| Varmeudgifter 2024..... | -50.630 | -52.258 |
| | <u>21.420</u> | <u>17.072</u> |

11. Skyldige omkostninger

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Brdr. Jensen VVS A/S..... | 1.537 | 805 |
| Valuarvurdering Sheel & Co..... | 24.375 | 24.375 |
| Skattekonto..... | 607 | 56 |
| Afsat revision og regnskabsassistance..... | 25.850 | 24.310 |
| Ista..... | 817 | 0 |
| Nets DanID..... | 50 | 0 |
| Tømrer Michael Bøje Andersen..... | 9.767 | 0 |
| Udæg beboere..... | 388 | 0 |
| | <u>63.391</u> | <u>49.546</u> |

12. Eventualforpligtelser:

Skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed (salg af sidste lejelejlighed) udløser skat af samtlige lejemål, som er blevet til andele efter stiftelsen. Der er ikke beregnet udskudt skat.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Ejendommen ligger til pant for ejendommens gæld til kreditforening.

Tinglyst ejerpantebrev kr. 500.000,- ligger i egen beholdning.

Noter**13. Beregning af andelsværdi pr. 30/6 2023 i h.t. lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra b**

| | | | |
|---|-------------------|------------------|-------------------------|
| Egenkapital til andelsberegning, side 7 | | | 11.720.625 |
| Værdi af andelskrone pr. m ² | <u>11.720.625</u> | <u>13.125,00</u> | |
| | 893 | | |
| Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse af en andelskrone på: | | | <u>13.125,00</u> |
| Sidste års vedtaget andelskrone: | | | <u>13.125,00</u> |

Fordelingen af andelsværdier på lejlighedstyper:

| Type areal m ² | Antal Andele | Andelsværdi pr. type | Andelsværdi i alt pr. type |
|------------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------------------|
| 63 | 9 | 826.875 | 7.441.875 |
| 64 | 2 | 840.000 | 1.680.000 |
| 66 | 3 | 866.250 | 2.598.750 |
| | <u>14</u> | | <u>11.720.625</u> |

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

14. Nøgletal

| | Grundlag | Kr. pr. m ² andel |
|---|------------|---------------------------------|
| Ejendom offentlig ejendomsvurdering..... | 14.400.000 | 16.125 |
| Ejendom anskaffelsessum (kostpris) | 17.477.160 | 19.571 |
| Ejendom valuarvurdering..... | 25.760.000 | 28.847 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 13.271.168 | 14.861 |
| Foreslået andelsværdi | 11.720.625 | 13.125 |

Omkostninger m.v. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

| | | I pct. | Kr./m ² |
|------------------------------------|---------|------------|--------------------|
| Vedligeholdelsesomkostninger | 232.054 | <u>16</u> | <u>260</u> |
| Øvrige omkostninger | 537.372 | 37 | 602 |
| Finansielle poster, netto | 611.769 | 42 | 685 |
| Afdrag | 61.927 | 4 | 69 |
| | | <u>100</u> | |

Noter**15. Skattepligt**

| | | |
|--|------------------------------|-----------------|
| Foreningen foretager erhvervmæssig udlejning af 4 lejemål, hvorpå der er skattepligt. Erhvervmæssig leje, side 5..... | | 216.327 |
| Udgifter i alt, side 5 | 769.426 | |
| Renteudgifter, side 5 | 611.769 | |
| Renter skattekonto, side 11..... | -751 | |
| Vaskeriindtægter, side 5 | -16.615 | |
| Valuarvurdering side 9..... | -30.875 | |
| Nøgletalsskemaer side 9..... | -2.800 | |
| Indvendig vedligeholdelse lejere | -9.690 | |
| Fællesudgifter til fordeling | <u>1.320.464</u> | |
| Andel i fællesudgifter: $\frac{1.320.464 \times 216.327}{1.349.354} =$ | (1.373.169 - 16.615 - 7.200) | <u>-211.695</u> |
| Skattepligtig indkomst før modregning af overført underskud..... | | 4.632 |
| Overført underskud til modregning | | <u>-4.632</u> |
| | | 0 |
| Skat 22%..... | | 0 |
| Restskattetillæg | | <u>0</u> |
| | | 0 |
| Skyldig skat..... | | <u>0</u> |
| Underskud 2022/23 til modregning i fremtidig overskud..... | | 18.242 |
| Overskud 2023/24 | | <u>-4.632</u> |
| | | 13.610 |

Noter**16. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger**

| | | Antal | BBR Areal |
|----|--|-------|-----------|
| B1 | Andelsboliger | 14 | 893 |
| B2 | Erhvervsandele | | |
| B3 | Boliglejemål | 4 | 253 |
| B4 | Erhvervslejemål inklusiv boliglejemål. | | |
| B5 | Øvrige lejemål (kældre) | 2 | |
| B6 | I alt | 20 | 1.146 |

| | Sæt kryds | Areal BBR | Areal anden kilde | Oprindelige 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 | 2015 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1935 |

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

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

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

Noter

| | Forklaring på udregning | Anvendt værdi pr. 30/6 2024 kr. | Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² |
|----|--|---|---|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 25.760.000 | 22.478 |

| | Forklaring på udregning | Anvendt værdi pr. 30/6 2024 kr. | Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ² |
|----|-------------------------------------|---|--|
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 768.207 | 670 |

| | Forklaring på udregning | Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 % |
|----|-------------------------------------|--|
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 3 |

| | 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. m ² |
|----|-------------------------|---|------|---|------------------------|
| H1 | Boligafgift | 93.917 | x 12 | / | 1.262 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | | x 12 | / | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 18.608 | x 12 | / | 883 |

Noter

| | Forklaring på udregning | Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) | | |
|---|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | 2021/22 Kr. pr. m ² | 2022/23 Kr. pr. m ² | 2023/24 Kr. pr. m ² |
| J | Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år | 567 | -156 | -10 |

| | | Kr. pr. m ² | Forklaring på udregning |
|----|--------------------------|------------------------|---|
| K1 | Andelsværdi | 13.125 | Andelsværdi på balancedagen (note 13) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | 14.861 | (Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) |
| K3 | Teknisk andelsværdi | 27.986 | K1 plus K2 |

| | Forklaring på udregning | Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6) | | |
|----|---|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | 2021/22 Kr. pr. m ² | 2022/23 Kr. pr. m ² | 2023/24 Kr. pr. m ² |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 78 | 38 | 71 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0 | 218 | 131 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | 78 | 256 | 202 |

| | 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) | 47 |

Noter

| | Forklaring på udregning | Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2) | | |
|---|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | | 2021/22 Kr. pr. m ² | 2022/23 Kr. pr. m ² | 2023/24 Kr. pr. m ² |
| R | Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år | 563 | 151 | 69 |

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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-09-23 08:09:14 UTC



Johnny Kim Waagenes

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Midt på bakken

Serienummer: f2357fa3-4dc2-48be-a598-5d8e69616d14

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-09-23 08:41:32 UTC



Lajla Glumby

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Midt på bakken

Serienummer: a718dd6f-84e6-4d34-8603-e3d50027b8db

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-09-23 14:40:21 UTC



Oliver Ligaard Albertsen Bak

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Midt på bakken

Serienummer: cd548f7c-b433-4b8f-9a30-ffe7751ff4ea

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-09-27 09:38:20 UTC



Louise Johanne Høy

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Midt på bakken

Serienummer: e5043270-f116-479a-906c-277306d4f643

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-09-28 07:40:44 UTC



Tobias Lauge Borgstrøm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Midt på bakken

Serienummer: 9c1f4dfc-f41d-469e-9bbd-0b75e0db2eec

IP: 94.147.xxx.xxx

2024-09-29 17:22:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: FTE4I-UEV0X-NZECH-VECN7-QM310-UZPIW

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**

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.”

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

2024-09-29 17:26:42 UTC



Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-10-09 07:44:57 UTC



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**