



A/B Midt på Bakken

Emil Pipersvej 28 - 32

2800 Lyngby

CVR nr. 36 36 04 45

Årsrapport 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

Lyngby den / 2023

Dirigent:

Administrator:

SJELDANI Boligadministration A/S
P. Knudsenegade 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. -139.698 og en egenkapital på kr. 13.394.133, 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 2023, herunder andelskronens værdi, jfr. note 13.

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

Lyngby den

i bestyrelsen:

Lajla Glumby
(formand)

Cecille Stensrud Hansen

Anne Toft Krog

Oliver Ligaard Albertsen Bak

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 2022 - 30. juni 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.

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 2022 - 30. juni 2023, 1. juli 2022 - 30. juni 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. 1. juli - 30. juni 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 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.

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

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

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

Årets resultat før prioritetsafdrag kr. -139.698 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 reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet til vedligeholdelse af ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelser

Prioritetsgæld kr. 12.710.592 er medtaget til kursværdi, hvilket vil sige, det beløb foreningen kunne have indfriet gælden pr. 30/6 2023. Kursværdien er kr. 1.178.277 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 erhvervsmæssige udlejning af boligejemål.

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

Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Indtægter:	Noter	2022/23	2021/22
Boligafgift, inkl. garageleje/forbedringstillæg.....		1.112.612	1.092.599
Leje bolig		212.074	213.523
Vaskeri		13.263	11.361
Arbejdsweekend		7.800	8.400
Indtægter i alt		1.345.749	1.325.883
Omkostninger			
Ejendomsskatter og forsikringer.....	2	156.309	153.848
Forbrugsafgifter.....	3	134.668	120.771
Renholdelse.....	4	52.272	51.500
Vedligeholdelse, løbende.....	5	43.691	89.230
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	249.875	0
Administrationsomkostninger.....	7	116.089	78.470
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	86.905	69.003
Afsat til indvendig vedligeholdelse (lejemål).....		9.120	8.740
		848.929	571.562
Resultat før finansielle poster.....		496.820	754.321
Finansielle indtægter.....	9	0	262
Finansielle omkostninger.....	9	-636.518	-232.741
Finansielle poster, netto.....		-636.518	-232.479
Resultat før skat.....		-139.698	521.842
Skat	15	0	15.153
Resultat før prioritetsafdrag		-139.698	506.689
Betalte prioritetsafdrag	1	-135.191	-502.374
Årets opsparing (likviditet)		-274.889	4.315

Balance 30. juni 2023

Aktiver:	Noter	30/6 2023	30/6 2022
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 22HR, Kgs. Lyngby by, Christiansholm: (Offentlig ejendomsværdi 1/10 2021 kr. 14.400.000)			
Anskaffelsessum		16.750.000	16.750.000
Stiftelsesomkostninger		727.160	727.160
		<u>17.477.160</u>	<u>17.477.160</u>
Opskrivninger primo.....		8.622.840	6.022.840
Årets regulering.....		-200.000	2.600.000
		<u>8.422.840</u>	<u>8.622.840</u>
Dagsværdi pr. 30. juni 2023 ifg. valuarvurdering.....		<u>25.900.000</u>	<u>26.100.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>25.900.000</u>	<u>26.100.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Antenneregnskab		13.068	13.068
Selskabsskat aconto.....		1.000	0
Forudbetalte omkostninger		70.891	64.731
Øvrig tilgodehavende.....		65.019	10.941
Mellemregning administrator Sjeldani		18.158	14.488
Tilgodehavender i alt		<u>168.136</u>	<u>103.228</u>
Likvide beholdninger:			
Nordea driftskonto (administrator).....		285.929	0
Nordea driftskonto (bestyrelse).....		2.845	37
Likvide beholdninger i alt		<u>288.774</u>	<u>37</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>456.910</u>	<u>103.265</u>
Aktiver i alt		<u>26.356.910</u>	<u>26.203.265</u>

Balance 30. juni 2023

Passiver:	Noter	30/6 2023	30/6 2022
Egenkapital:			
14 andelshavere		1.339.500	1.339.500
Reserve for opskrivning af ejendom primo.....		6.622.840	5.692.636
Årets nedskrivskrivning.....		-200.000	2.600.000
Overført til/fra andre reserver.....		326.492	-1.669.796
		6.749.332	6.622.840
Primo, kursregulering prioritetsgæld		3.380.948	498.702
Årets kursregulering prioritetsgæld		-2.202.671	2.882.246
		1.178.277	3.380.948
Primo overført resultat.....		377.346	-129.343
Realiseret kursgevinst prioritetsgæld.....		2.215.868	0
Overført fra resultatopgørelsen før prioritetsafdrag		-139.698	506.689
		2.453.516	377.346
Egenkapital til andelsberegning		11.720.625	11.720.634
<i>Reserve til vedligeholdelse af ejendom og værdiforringelser:</i>			
Andre reserver primo.....		2.000.000	330.204
Overført fra/til opskrivning af ejendom.....		-326.492	1.669.796
		1.673.508	2.000.000
Egenkapital i alt	13	13.394.133	13.720.634
Langfristet gæld:			
Realkredit lån.....		13.888.869	15.498.810
Kursregulering.....		-1.178.277	-3.380.948
Kursværdi	1	12.710.592	12.117.862
Låneomkostninger til afskrivning		0	-46.307
Næste års afdrag		-506.374	-506.374
Langfristet gæld i alt		12.204.218	11.565.181
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag		506.374	506.374
Nordea driftskonto (max kredit kr. 500.000)		0	130.670
Varmeregnskab.....	10	17.072	28.564
Ej afregnet varmeregnskab vedr. tidligere år.....		0	46.598
Forudbetalt boligafgift/varme		8.159	5.435
Forudbetalt leje og deposita		92.333	92.050
Skat tidligere år.....		13.762	0
Skat	15	0	14.762
Skyldige omkostninger	11	49.546	20.629
Indvendig vedligeholdelse		71.313	72.368
Kortfristet gæld i alt		758.559	917.450
Gæld i alt		12.962.777	12.482.631
Passiver i alt		26.356.910	26.203.265
Eventualforpligtelser:			
pantsætninger og sikkerhedsstillelser:.....	12		

Noter

1. Prioritetsrenter og -gæld	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nordea Kredit, indfriet 0,793496%, kt lån opr. kr. 15.200.000	20.766	77.192	0	0
Nordea Kredit, restløbetid indfriet 0,797093%, kt lån opr. kr. 1.550.000	2.126	7.868	0	0
Nordea Kredit, restløbetid 29 år 3,322953 %, kt lån opr. kr. 3.015.000	96.834	50.131	2.726.056	2.964.869
Nordea Kredit, restløbetid 29 år 4%, obligationslån opr. kr. 10.924.000	414.652	0	9.984.536	10.924.000
	<u>534.378</u>	<u>135.191</u>	<u>12.710.592</u>	<u>13.888.869</u>
Restgæld efter 5 år, afrundet.....				<u>13.557.683</u>
			<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
2. Ejendomsskatter og forsikringer				
Ejendomsskatter.....			68.948	68.948
Forsikringer.....			87.361	84.900
			<u>156.309</u>	<u>153.848</u>
3. Forbrugsafgifter				
Elforbrug			22.027	11.621
Renovation og rottebekæmpelse.....			6.088	5.351
Vand			106.553	103.799
			<u>134.668</u>	<u>120.771</u>
4. Renholdelse				
Vicevært/ejendomsservice			52.272	51.500
			<u>52.272</u>	<u>51.500</u>
5. Vedligeholdelse løbende				
Blikkenslager			2.124	48.347
Centralvarmeanlæg			0	1.664
Service vaskeri.....			10.704	9.574
Låsesmed og nøgler.....			3.069	2.243
Snedker og tømrer			2.037	1.125
Have- og gårdanlæg			10.215	3.250
Elektriker.....			10.886	19.069
Værktøj og hjælpematerialer.....			144	258
Skadedyrsbekæmpelse			4.512	3.700
			<u>43.691</u>	<u>89.230</u>

Noter

	2022/23	2021/22
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Reparation af terrazzogulve ved opgangsdørene.....	56.250	0
Reparation af understrygning, tagrender og loftlem.....	193.625	0
	<u>249.875</u>	<u>0</u>
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar.....	38.742	36.359
Porto og kontorartikler	2.702	1.804
Gebyrer og PBS.....	7.658	4.963
Digitalpostkasse.....	1.675	1.525
Hvidvaskningsvalidering af bestyrelsesmedlemmer.....	0	625
Revision og regnskabsassistance	24.310	20.600
Regnskabsassistance tillægsopgaver.....	1.625	1.500
Telefongodtgørelse.....	15.400	0
Varmeregnskab (vedr. 2021 og 2022).....	23.977	11.094
	<u>116.089</u>	<u>78.470</u>
8. Øvrige foreningsomkostninger		
Nøgletalsskema.....	2.530	2.450
Beboeraktiviteter.....	1.715	2.306
Valuarvurdering.....	24.375	25.000
Materiale til valuar og gennemgang valuarvurdering.....	6.165	7.475
Bestyrelsesmøder, generalforsamling og gaver m.v.	1.377	0
Hjertestarter.....	1.250	1.250
Vedligeholdelsesplan/tilstandsrapport.....	0	5.000
Varmecentral, energikontrol, energistyring	743	709
Honorar låneomlægning.....	45.000	0
Honorar evaluering af behov for alarm installation til brand.....	0	1.063
1 års eftersyn af vedligeholdelsesarbejder.....	3.750	23.750
	<u>86.905</u>	<u>69.003</u>
9. Finansielle poster		
Finansielle indtægter:		
Renteindtægter GI.....	0	262
	<u>0</u>	<u>262</u>
Finansielle omkostninger:		
Prioritetsrenter, jf. note 1.....	534.378	220.407
Nordea driftskonto (administrator).....	254	10.800
Nordea driftskonto (bestyrelse).....	1	4
Renter skattekonto.....	26	29
Låneomkostninger i forbindelse med omlægning af lån.....	55.552	0
Tidligere aktiveret låneomkostninger på indfrieede lån.....	46.307	1.501
	<u>636.518</u>	<u>232.741</u>

Noter**10. Varmeregnskab**

A conto indbetalt 2023.....	69.330	69.330
Varmeudgifter 2023.....	-52.258	-40.766
	<u>17.072</u>	<u>28.564</u>

11. Skyldige omkostninger

Brdr. Jensen VVS A/S.....	805	0
Afsat valuarvurdering.....	24.375	0
Skattekonto.....	56	29
Afsat revision og regnskabsassistance.....	24.310	20.600
	<u>49.546</u>	<u>20.629</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. m2	<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>13.125,01</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.....	25.900.000	29.003
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	12.505.867	14.004
Foreslået andelsværdi	11.720.625	13.125

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

		I pct.	Kr./m ²
Vedligeholdelsesomkostninger	293.566	18	329
Øvrige omkostninger	555.363	34	622
Finansielle poster, netto	636.518	39	713
Afdrag	135.191	8	151
		<u>100</u>	

Noter**15. Skattepligt**

Foreningen foretager erhvervsmæssig udlejning af 4 lejemål, hvorpå der er skattepligt. Erhvervsmæssig leje, side 5.....		212.074
Udgifter i alt, side 5	848.929	
Renteudgifter, side 5	636.518	
Renter skattekonto, side 11.....	-56	
Vaskeriindtægter, side 5	-13.263	
Valuarvurdering side 9.....	-24.375	
Indvendig vedligeholdelse lejere	-9.120	
Fællesudgifter til fordeling	<u>1.438.633</u>	
Andel i fællesudgifter: $\frac{1.438.633 \times 212.074}{1.306.122} =$ 1.306.122 (1.345.749 - 13.263 - 7.800)		<u>-230.316</u>
Skattepligtig indkomst før modregning af overført underskud.....		-18.242
Underskud til modregning i fremtidig overskud.....		<u>18.242</u>
		0
Skat 22%.....		0
Restskattetillæg		<u>0</u>
Skyldig skat.....		<u>0</u>
Underskud 2022/23 til modregning i fremtidig overskud.....		<u>18.242</u>

Noter16. §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 2023 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	25.900.000	22.600

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/6 2023 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.673.508	1.460

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6

	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	92.216	x 12	/	1.239
H2	Erhvervslejeindtægter		x 12	/	0
H3	Boliglejeindtægter	18.450	x 12	/	875

Noter

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020/21 Kr. pr. m ²	2021/22 Kr. pr. m ²	2022/23 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-813	567	-156

		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	14.004	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	27.129	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2020/21 Kr. pr. m ²	2021/22 Kr. pr. m ²	2022/23 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	69	78	38
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.079	0	218
M3	Vedligeholdelse i alt	1.148	78	256

	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)	50

Noter

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020/21 Kr. pr. m ²	2021/22 Kr. pr. m ²	2022/23 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	558	563	151

PENNEO

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

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

Cecilie Stensrud Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 103 - AB Midt På Bakken

Serienummer: fb8cd14f-725c-4af7-8dcd-95514fab6a81

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-10-08 12:06:51 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-10-08 14:51:49 UTC



Anne Toft Krog

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 103 - AB Midt på bakken

Serienummer: b8c12b77-eb99-48a4-9c18-c8cd291101cf

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-10-08 21:17:47 UTC



Oliver Ligaard Albertsen Bak

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 103 - AB Midt på bakken

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

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-10-10 11:38:33 UTC



Lajla Glumby

Bestyrelsesformand

På vegne af: 103 - AB Midt på bakken

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-10-10 14:38:14 UTC



Vita Gunborg

Registreret revisor

På vegne af: Luni Revision

Serienummer: CVR:17811371-RID:39519307

IP: 93.161.xxx.xxx

2023-10-10 15:25:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: G4BD7-GAEI8-M01L8-3SKT7-05U1H-8AILZ

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 i 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-10-11 07:25:18 UTC



Penneo dokumentnøgle: G4BD7-GAEI8-M01L8-3SKT7-05U1H-8AILZ

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>