



A/B Midt på Bakken

Emil Pipersvej 28 - 32

2800 Lyngby

CVR nr. 36 36 04 45

Årsrapport 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

Lyngby den / 2025

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. 220.680 og en egenkapital på kr. 14.473.373, 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 2025, 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

Cecilie Stensrud Hansen

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 2024 - 30. juni 2025, 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 2024 - 30. juni 2025, 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 revisoreres 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, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Regnskabspraksis i er 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 2025.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2025.

Årets resultat før prioritetsafdrag kr. 220.680 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. 13.667.506 er medtaget til kursværdi, hvilket vil sige, det beløb foreningen kunne have indfriet gælden pr. 30/6 2025. Kursværdien er kr. 95.424 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 nominal 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 2024 - 30. juni 2025

Indtægter:	Noter	2024/25	2023/24
Boligafgift, inkl. garageleje/forbedringstillæg.....		1.153.849	1.133.027
Leje bolig		224.493	216.327
Vaskeri		18.379	16.615
Arbejdsweekend		7.200	7.200
Indtægter i alt		1.403.921	1.373.169
Omkostninger			
Ejendomsskatter og forsikringer.....	2	126.916	153.509
Forbrugsafgifter.....	3	179.919	154.961
Renholdelse.....	4	56.956	53.841
Vedligeholdelse, løbende.....	5	70.654	81.708
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	0	150.346
Administrationsomkostninger.....	7	109.229	117.321
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	13.530	48.050
Afsat til indvendig vedligeholdelse (lejemål).....		9.975	9.690
		567.179	769.426
Resultat før finansielle poster.....		836.742	603.743
Finansielle indtægter.....	9	0	0
Finansielle omkostninger.....	9	-610.524	-611.769
Finansielle poster, netto.....		-610.524	-611.769
Resultat før skat.....		226.218	-8.026
Skat tidligere år.....		72	-561
Skat	15	-5.610	0
Resultat før prioritetsafdrag		220.680	-8.587
Betalte prioritetsafdrag	1	-64.011	-61.927
Årets opsparing (likviditet)		156.669	-70.514

Balance 30. juni 2025

Aktiver:	Noter	30/6 2025	30/6 2024
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.....		8.282.840	8.422.840
Årets regulering.....		2.090.000	-140.000
		<u>10.372.840</u>	<u>8.282.840</u>
Værdiansættelse ifg. valuarvurdering pr. 30. juni 2025 ved anvendelse af DCF modellen og diskonteringsrente på 5,15% over en budgetperiode på 10 år.....		<u>27.850.000</u>	<u>25.760.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>27.850.000</u>	<u>25.760.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender:			
Selskabsskat aconto.....		3.000	0
Forudbetalte omkostninger		25.851	25.409
Øvrig tilgodehavende.....		43.651	0
Mellemregning administrator Sjeldani		18.360	81.629
Tilgodehavender i alt		<u>90.862</u>	<u>107.038</u>
Likvide beholdninger:			
Nordea driftskonto (administrator).....		404.790	298.039
Nordea driftskonto (bestyrelse).....		297	860
Likvide beholdninger i alt		<u>405.087</u>	<u>298.899</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>495.949</u>	<u>405.937</u>
Aktiver i alt		<u>28.345.949</u>	<u>26.165.937</u>

Balance 30. juni 2025

Passiver:	Noter	30/6 2025	30/6 2024
Egenkapital:			
14 andelshavere		1.339.500	1.339.500
Reserve for opskrivning af ejendom primo.....		7.514.633	6.749.332
Årets op/nedskrivning.....		2.090.000	-140.000
Overført til/fra andre reserver.....		0	905.301
		9.604.633	7.514.633
Primo, kursregulering prioritetsgæld		421.563	1.178.277
Årets kursregulering prioritetsgæld		-326.139	-756.714
		95.424	421.563
Primo overført resultat.....		2.444.929	2.453.516
Overført fra resultatopgørelsen før prioritetsafdrag		220.680	-8.587
		2.665.609	2.444.929
Egenkapital til andelsberegning		13.705.166	11.720.625
<i>Reserve til vedligeholdelse af ejendom og værdiforringelser:</i>			
Andre reserver primo.....		768.207	1.673.508
Overført fra/til opskrivning af ejendom.....		0	-905.301
		768.207	768.207
Egenkapital i alt	13	14.473.373	12.488.832
Langfristet gæld:			
Realkredit lån.....		13.762.930	13.826.941
Kursregulering.....		-95.424	-421.563
Kursværdi	1	13.667.506	13.405.378
Næste års afdrag		-66.165	-64.011
Langfristet gæld i alt		13.601.341	13.341.367
Kortfristet gæld:			
Næste års afdrag		66.165	64.011
Varmeregnskab.....	10	11.343	21.420
Forudbetalt boligafgift/varme		44.727	41.405
Forudbetalt leje og deposita		51.975	51.185
Skat tidligere år.....		0	13.323
Skyldig Skat	15	5.610	0
Skyldige omkostninger	11	27.080	63.391
Indvendig vedligeholdelse		64.335	81.003
Kortfristet gæld i alt		271.235	335.738
Gæld i alt		13.872.576	13.677.105
Passiver i alt		28.345.949	26.165.937
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 27 år 3,322953 %, kt lån opr. kr. 3.015.000	111.506	64.011	2.770.816	2.838.930
Restgæld efter 5 år kr. 2.485.084				
Nordea Kredit, restløbetid 27 år 4%, obligationslån opr. kr. 10.924.000	497.042	0	10.896.690	10.924.000
Restgæld efter 5 år kr. 10.924.000				
	<u>608.548</u>	<u>64.011</u>	<u>13.667.506</u>	<u>13.762.930</u>
			<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
2. Ejendomsskatter og forsikringer				
Ejendomsskatter.....			74.406	69.913
Forsikringer.....			52.510	83.596
			<u>126.916</u>	<u>153.509</u>
3. Forbrugsafgifter				
Elforbrug			12.248	11.778
Renovation og rottebekæmpelse.....			5.810	5.938
Vand			161.861	137.245
			<u>179.919</u>	<u>154.961</u>
4. Renholdelse				
Vicevært/ejendomsservice			56.956	53.841
			<u>56.956</u>	<u>53.841</u>
5. Vedligeholdelse løbende				
Blikkenslager/VVS			13.028	38.015
Service vaskeri.....			6.555	9.865
Snedker og tømrer			0	9.767
Elektriker.....			5.636	8.425
Værktøj og hjælpematerialer.....			834	257
Centralvarmeanlæg			12.362	15.379
Låsesmed og nøgler netto (salg af nøgler).....			-900	0
Maler.....			13.750	0
Murer.....			10.950	0
Skadedyrsbekæmpelse.....			4.800	0
Have- og gårdanlæg			3.639	0
			<u>70.654</u>	<u>81.708</u>

Noter

	2024/25	2023/24
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Renovering af indgangspartier med trapper.....	0	70.750
Renovering af baggård.....	0	79.596
	<u>0</u>	<u>150.346</u>
7. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar.....	42.431	41.195
Porto og kontorartikler	0	192
Gebyrer og PBS.....	6.392	5.553
Digitalpostkasse og oprettelse MitID.....	1.781	3.375
Hvidvaskningsvalidering af bestyrelsesmedlemmer.....	730	2.130
Revision og regnskabsassistance	28.125	25.850
Rest antenneregnskab.....	0	4.910
Telefongodtgørelse.....	15.800	19.750
Varmeregnskab	13.970	14.366
	<u>109.229</u>	<u>117.321</u>
8. Øvrige foreningsomkostninger		
Nøgletalsskemaer.....	2.900	2.800
Beboeraktiviteter.....	3.352	2.071
Valuarvurdering.....	0	24.375
Materiale til valuar og gennemgang valuarvurdering.....	6.700	6.500
Bestyrelsesmøder, generalforsamling og gaver m.v.	578	2.352
Hjertestarter.....	0	2.389
Honorar gennemgang af lejligheder.....	0	7.563
	<u>13.530</u>	<u>48.050</u>
9. Finansielle poster		
Finansielle indtægter:		
Renteindtægter	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle omkostninger:		
Prioritetsrenter, jf. note 1.....	608.548	610.977
Nordea driftskonto (administrator).....	1	41
Renter og gebyrer skat.....	1.975	751
	<u>610.524</u>	<u>611.769</u>

Noter**10. Varmeregnskab**

A conto indbetalt 2025.....	70.170	72.050
Varmeudgifter 2025.....	-58.827	-50.630
	<u>11.343</u>	<u>21.420</u>

11. Skyldige omkostninger

Brdr. Jensen VVS A/S.....	0	1.537
Valuarvurdering Sheel & Co.....	0	24.375
Skattekonto.....	1	607
Afsat revision og regnskabsassistance.....	26.625	25.850
Ista.....	0	817
Nets DanID.....	0	50
Tømrer Michael Bøje Andersen.....	0	9.767
Udæg beboere.....	454	388
	<u>27.080</u>	<u>63.391</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			13.705.166
Værdi af andelskrone pr. m2	13.705.166	15.347,33	
	893		
Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse af en andelskrone på:			15.347,33
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	966.882	8.701.936
64	2	982.229	1.964.458
66	3	1.012.924	3.038.771
	<u>14</u>		<u>13.705.166</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.....	27.850.000	31.187
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	13.376.627	14.979
Foreslået andelsværdi	13.705.166	15.347

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

		I pct.	Kr./m ²
Vedligeholdelsesomkostninger	70.654	6	79
Øvrige omkostninger	496.525	40	556
Finansielle poster, netto	610.524	49	684
Afdrag	64.011	5	72
		<u>100</u>	

Noter**15. Skattepligt**

Foreningen foretager erhvervmæssig udlejning af 4 lejemål, hvorpå der er skattepligt. Erhvervmæssig leje, side 5.....		224.493
Udgifter i alt, side 5	567.179	
Renteudgifter, side 5	610.524	
Renter og gebyrer skat, side 11.....	-1.975	
Vaskeriindtægter, side 5	-18.379	
Valuarvurdering side 9.....	-6.700	
Nøgletalsskemaer side 9.....	-2.900	
Indvendig vedligeholdelse lejere	-9.975	
Fællesudgifter til fordeling	<u>1.137.774</u>	
Andel i fællesudgifter: $\frac{1.137.774 \times 224.493}{1.378.342} =$		-185.311
	(1.403.921 - 18.379 - 7.200)	
Skattepligtig indkomst før modregning af overført underskud.....		39.182
Overført underskud til modregning		<u>-13.610</u>
		25.572
Skat 22%.....		5.610
Skyldig skat.....		<u>5.610</u>
Underskud tidligere år til modregning i overskud.....		13.610
Anvendt underskud.....		<u>-13.610</u>
		0

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	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen.</i>		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Indekseret 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 2025 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	27.850.000	24.302
F2b	Heraf forbedringer, jf. Andelsboligslovens §5, stk. 4		
F2c	<i>Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her:</i>		

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/6 2025 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

Noter

	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	95.652	x 12	/	1.285
H2	Erhvervslejeindtægter		x 12	/	0
H3	Boliglejeindtægter	18.546	x 12	/	880

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022/23 Kr. pr. m ²	2023/24 Kr. pr. m ²	2024/25 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	-156	-10	247

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	15.347	Andelsværdi på balancedagen (note 13) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	14.979	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	30.327	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2022/23 Kr. pr. m ²	2023/24 Kr. pr. m ²	2024/25 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	38	71	62
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	218	131	0
M3	Vedligeholdelse i alt	256	202	62

Noter

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022/23 Kr. pr. m ²	2023/24 Kr. pr. m ²	2024/25 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	151	69	72

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.”

Cecilie Stensrud Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 103 - AB Midt På Bakken

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

IP: 188.179.xxx.xxx

2025-09-08 10:56:01 UTC



Johnny Kim Waagenes

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Midt på bakken

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

IP: 85.80.xxx.xxx

2025-09-08 12:33:24 UTC



Louise Johanne Høy

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Midt på bakken

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-09-08 14:26:49 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-09-09 04:26:20 UTC



Lajla Glumby

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Midt på bakken

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-09-09 05:05:36 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

2025-09-09 08:39:08 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.