

# **A/B Bakkelyparken**

**Holmevej 249-271**

**8270 Højbjerg**

CVR-nr. 67221710

Matr. nr. 8cl Holme by, Holme

Kundenr. 107-527

---

## **Årsrapport for perioden**

**1. januar 2019 - 31. december 2019**

## FORENINGSOPLYSNINGER

---

<b>FORENINGEN</b>	A/B Bakkelyparken Holmevej 249-271 8270 Højbjerg CVR-nr. 67221710 Matr. nr. 8cl Holme by, Holme Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Opført i år 1968
<b>BESTYRELSE</b>	Ejvind Kringelum (formand) Ole Jensen Anders T. Nielsen Per Simonsen Lars Peter Kirk
<b>ADMINISTRATOR</b>	DEAS A/S Søren Frichs Vej 50 8230 Åbyhøj CVR-nr. 20 28 34 16 Telefon 70 30 20 20
<b>REVISOR</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr. 33963556
<b>TYPE</b>	77 andelsboliger 2 boliglejemål

## ADMINISTRATORS BERETNING

---

DEAS A/S har som administrator for A/B Bakkelyparken udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2019 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et underskud på kr. 3.242.489.

Foreningens egenkapital inkl. hensættelser udgør pr. balancedagen kr. 89.065.824.

### Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til de samlede budgetteret udgifter):

Negativt for årets resultat er:

- *'Større vedligeholdelsesarbejder' afviger med kr. 2.982.926.*
- *'Renteudgifter' afviger med kr. 2.201.219.*

Positivt for årets resultat er:

- *'Indtægter' afviger med kr. 1.845.119.*
- *'Vedligeholdelse' afviger med kr. 76.003.*

### Supplerende oplysninger

Foreningen har i 2019 gennemført en udskiftning af vinduerne til øst og syd. Vinduerne til nord og vest blev udskiftet i 2017.

Foreningen har lagt sine lån om pr. 31. marts 2019. Der er blevet optaget to nye lån. Et 30 årigt kontantlån på 1,5 % med afdrag på 27.000.000 kr. og et afdragsfrit lån med kort rente på 43.979.000 kr. I forbindelse med låneomlægningen fik foreningen et kurstab på 1.996.561,22 kr. som er udgiftsført.

Foreningen har ultimo 2019 besluttet at lave et ekstraordinært afdrag på kontantlånet på 2.000.000 kr. Det har betydet et yderligere kurstab 85.395,91 kr.

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

---

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2019 for A/B Bakkelyparken. Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

### ADMINISTRATOR

DEAS A/S

Jesper Madsen  
teamchef

Klaus Østergaard Kristiansen  
senior ejendomsadministrator, EA

### BESTYRELSEN

Ejvind Kringelum  
bestyrelsesformand

Ole Jensen

Anders T. Nielsen

Per Simonsen

Lars Peter Kirk

*Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.*

*Underskrift af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af NemID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.*

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

Til andelshaverne i A/B Bakkelyparken

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Bakkelyparken for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-26. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

### Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator ansvarlig for at vurdere foreningens 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 foreningens bestyrelse og administrator enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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 denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men 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. Fejlinformation 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 at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators 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 en 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 foreningens bestyrelse og administrator om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **Udtalelse om administrators beretning**

Administrator er ansvarlig for administrators beretning.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke administrators beretning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om administrators beretning.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse administrators beretning og i den forbindelse overveje, om administrators beretning er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om administrators beretning indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at administrators beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i administrators beretning.

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Christian Sanderhage

Statsautoriseret revisor

*Underskrift af årsrapporten foretages elektronisk ved brug af NemID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.*

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Årsregnskabet for A/B Bakkelyparken for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabets retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen under egenkapitalen som generalforsamlingsbestemte reserver, men medtages ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

### **Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger**

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift og lejeindtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægter samt forudbetalt boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og lejeindtægt.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Avance ved salg af lejelejligheder indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Skat af udlejningsaktiviteter udgiftsføres i resultatopgørelsen. Værdien af negativ skattepligtig indkomst optages ikke i balancen som udskudt skatteaktiv.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen optages til dagsværdi på grundlag af en valuarvurdering.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Driftsmidler m.v. optages til købspris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Inventar	5	20%

### Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udskudt skat

Udskudt skat af ejendomsavance er ikke optaget i balancen, eftersom der stadig er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

### Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	(ej revideret)		
		REGNSKAB 2019	BUDGET 2019	REGNSKAB 2018
<b>INDTÆGTER</b>				
Indtægter	1	5.543.119	3.698.000	3.716.939
Renteindtægter	2	0	0	1.705
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>5.543.119</b>	<b>3.698.000</b>	<b>3.718.644</b>
<b>UDGIFTER</b>				
Ejendomsskatter og afgifter	3	633.818	634.000	614.870
Forsikringer og abonnementer	4	388.144	390.000	385.724
Ejendomsdrift	5	38.995	63.000	25.210
Administrationshonorar		115.265	116.000	112.721
Øvrige administrationsomkostninger	6	146.354	139.000	127.894
Vedligeholdelse	7	267.997	344.000	244.409
Større vedligeholdelsesarbejder	8	2.982.926	0	2.906.238
Hensættelser		420.000	420.000	152.000
Renteudgifter	9	3.191.219	990.000	1.625.187
Afskrivninger	10	15.131	15.000	22.695
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>8.199.849</b>	<b>3.111.000</b>	<b>6.216.948</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2.656.730</b>	<b>587.000</b>	<b>-2.498.304</b>
Prioritetsafdrag		585.759	587.000	273.563
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3.242.489</b>	<b>0</b>	<b>-2.771.867</b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>				
Hensættelse til vinduesudskiftning		-1.400.000	0	0
Overført resultat - salg af andele (egenkapital)		1.878.853	0	0
Altanrenovering		0	0	-2.906.238
Overført resultat (egenkapital)		-3.721.342	0	134.372
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>-3.242.489</b>	<b>0</b>	<b>-2.771.867</b>

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2019	BALANCE 31-12-2018
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Ejendommen	11	158.150.000	150.200.000
Inventar	12	7.406	22.537
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>158.157.406</b>	<b>150.222.537</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>158.157.406</b>	<b>150.222.537</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		12.056	0
Andre tilgodehavender		7.612	19.880
Tilgodehavende		38.577	0
Igangværende salg andele		1.080.000	1.162.096
Forudbetalte omkostninger		105.033	71.163
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.243.278</b>	<b>1.253.139</b>
Likvide beholdninger	13	3.274.289	1.507.779
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>4.517.567</b>	<b>2.760.918</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>162.674.973</b>	<b>152.983.455</b>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2019	BALANCE 31-12-2018
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		17.500.400	17.500.400
Kursregulering af prioritetsgæld	14	-1.196.978	-2.201.463
Op- og nedskrivning af ejendom	15	85.155.506	77.205.506
Afdrag prioritetsgæld	16	1.128.234	542.474
Overført resultat	17	-14.093.338	-12.250.849
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>88.493.824</b>	<b>80.796.068</b>
<b>Generelforsamlingsbestemte reserver</b>			
Reservation i valuarvurdering		0	0
Hensættelse til vinduesudskiftning	18	0	1.400.000
Hensættelser	19	572.000	152.000
<b>Generelforsamlingsbestemte reserver i alt</b>		<b>572.000</b>	<b>1.552.000</b>
<b>EGENKAPITAL OG RESERVER I ALT</b>		<b>89.065.824</b>	<b>82.348.068</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	20	69.744.750	68.099.415
Depositum og forudbetalt leje	21	24.889	50.834
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>69.769.639</b>	<b>68.150.249</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Mellemregning med DEAS A/S		2.375	3.650
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		2.167.380	2.362.168
Kreditorer		1.497.065	6.534
Anden gæld	22	71.000	63.475
Varmeregnskab	23	101.690	49.311
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.839.510</b>	<b>2.485.138</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>73.609.149</b>	<b>70.635.387</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>162.674.973</b>	<b>152.983.455</b>
Eventualforpligtelser	24		
Andelsværdiberegning	25		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2019 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	26		

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2018
	REGNSKAB 2019	BUDGET 2019	
<b>1 Indtægter</b>			
Boligleje	269.523	268.000	333.036
Boligafgift andelshavere	3.041.378	3.044.000	3.010.854
Parkering/garage/carport	43.320	43.000	42.850
Antenneafgift	284.342	285.000	273.142
Tomgang beboelse	-22.233	0	0
Tomgang, andel	-5.876	0	0
Varmetab	-2.286	0	0
Vaskepenge	51.598	55.000	54.757
Andre indtægter	4.500	3.000	2.300
Avance ved salg af lejelejligheder	1.878.853	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>5.543.119</b>	<b>3.698.000</b>	<b>3.716.939</b>
<b>2 Renteindtægter</b>			
Renteindtægter, bank	0	0	1.705
<b>Renteindtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.705</b>
<b>3 Ejendomsskatter og afgifter</b>			
Ejendomsskatter	289.125	289.000	273.725
El	64.970	70.000	68.734
Vand	198.783	200.000	199.991
Renovation	80.940	75.000	72.420
<b>Ejendomsskatter og afgifter i alt</b>	<b>633.818</b>	<b>634.000</b>	<b>614.870</b>
<b>4 Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring	52.959	55.000	54.362
Service - ventilation	7.465	8.000	7.513
Administration af pengeløst vaskeri	5.730	4.000	6.552
Elevator - alarm abonnement	7.282	8.000	7.377
Elevator - lovpligtige eftersyn	29.975	30.000	36.778
Kabel TV	284.733	285.000	273.142
<b>Forsikringer og abonnementer i alt</b>	<b>388.144</b>	<b>390.000</b>	<b>385.724</b>
<b>5 Ejendomsdrift</b>			
Snerydning/vejsalt	0	10.000	3.227
Drift af fællesarealer	37.070	43.000	13.460
Drift af lejeboliger	1.925	10.000	8.523
<b>Ejendomsdrift i alt</b>	<b>38.995</b>	<b>63.000</b>	<b>25.210</b>

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2018
	REGNSKAB 2019	BUDGET 2019	
<b>6 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Andre honorarer	28.915	16.000	17.640
Revisor	24.000	24.000	24.000
Valuarvurdering	48.750	49.000	20.000
Anden konsulent	0	3.000	16.250
Forbrugsregnskaber	13.750	18.000	20.266
Gebyrer, nets m.v.	6.577	8.000	6.911
Kontorartikler	8.146	5.000	5.539
Øvrige foreningsudgifter	3.837	6.000	8.954
Mødeudgifter	12.379	10.000	8.334
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt</b>	<b>146.354</b>	<b>139.000</b>	<b>127.894</b>
<b>7 Vedligeholdelse</b>			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Generelt	0	20.000	0
Betonfacader	17.125	10.000	0
Trapper	32.000	32.000	34.638
Altaner	0	0	6.076
Altangange	0	0	3.300
Tagkonstruktion	2.125	25.000	0
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Generelt	0	25.000	11.875
Vinduer i facade	0	0	2.555
Døre i facade	0	0	28.415
Låse og nøgler	8.737	0	4.239
Tagrender/nedløb	2.133	0	3.278
<i>Overfladebeklædning</i>			
Facadebeklædning	0	0	26.900
Indervægsbeklædning	3.638	0	2.804
Gulvbelægning, behandling	7.000	0	0
<i>VVS-anlæg</i>			
Generelt	0	10.000	0
Afløb	240	0	750
Vandinstallationer	1.465	0	0
Varmeinstallationer	24.593	17.000	1.158
Radiatorer/Ventiler	0	0	15.892
Ventilationsanlæg	1.103	0	0
Vaskemaskiner (Fælles)	16.466	20.000	5.436

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2018
	REGNSKAB 2019	BUDGET 2019	
<b>El-anlæg</b>			
Belysningsanlæg	6.567	0	2.115
Elevatorer	113.748	149.000	59.898
<b>Øvrige dele og anlæg</b>			
Generelt	0	5.000	0
Rep. af traktorer m.m.	0	0	4.011
Indkøb af småmateriel	2.357	0	4.475
Udhuse/pulterrum	900	0	0
Stibelægning	0	0	10.000
Andre belægnings	15.000	15.000	0
Kloakanlæg	2.175	0	0
Brønde og dæksler	0	0	240
Andet udstyr i fællesareal	10.625	16.000	5.694
Forsikringskader, manglende dækning	0	0	10.660
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>267.997</b>	<b>344.000</b>	<b>244.409</b>
Der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for foreningen.			
<b>8 Større vedligeholdelsesarbejder</b>			
Torp & Andersen - vinduesudskiftning øst & syd	2.861.450	0	0
D.A.I. rådgivning	58.181	0	0
Torp & Andersen ekstraarbejder	41.799	0	0
Forsikring og konsulent	17.451	0	0
Energitilskud	-38.577	0	0
Altanrenovering	42.622	0	2.906.238
<b>Større vedligeholdelsesarbejder i alt</b>	<b>2.982.926</b>	<b>0</b>	<b>2.906.238</b>
<b>9 Renteudgifter</b>			
Administrationsbidrag	409.380	411.000	473.372
Prioritetsrenter	547.775	579.000	1.152.130
Tilskud økonomistyrelsen	0	0	-315
Låneomkostninger	152.107	0	0
Realiserede kurstab	2.081.957	0	0
<b>Renteudgifter i alt</b>	<b>3.191.219</b>	<b>990.000</b>	<b>1.625.187</b>
<b>10 Afskrivninger</b>			
Afskrivning på inventar	15.131	15.000	22.695
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>15.131</b>	<b>15.000</b>	<b>22.695</b>

NOTER	BALANCE 31-12-2019	BALANCE 31-12-2018
<b>11 Ejendommen</b>		
Anskaffelsessum	72.994.493	72.994.493
Opskrivning primo	77.205.507	75.655.507
Opskrivning i år	7.950.000	1.550.000
<b>Ejendommen i alt</b>	<b><u>158.150.000</u></b>	<b><u>150.200.000</u></b>
Ejendommen er den 18. november 2019 blevet vurderet af EDC Erhverv Poul Erik Bech.		
<b>12 Inventar</b>		
Inventar - primo	258.251	258.251
Inventar, afskrivning - primo	-235.714	-213.019
Inventar, afskrivning i året	-15.131	-22.695
<b>Inventar i alt</b>	<b><u>7.406</u></b>	<b><u>22.537</u></b>
<b>13 Likvide beholdninger</b>		
Jutlander Bank, 9838 - 0000858099	1.775.834	1.330.991
Danske Bank, 9570 - 3385033087	1.498.455	176.788
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>3.274.289</u></b>	<b><u>1.507.779</u></b>
<b>14 Kursregulering af prioritetsgæld</b>		
Saldo primo	-2.201.463	-3.521.297
Kursregulering i året	1.004.485	1.319.834
<b>Kursregulering af prioritetsgæld i alt</b>	<b><u>-1.196.978</u></b>	<b><u>-2.201.463</u></b>
<b>15 Op- og nedskrivning af ejendom</b>		
Saldo primo	77.205.506	75.655.506
Årets op-/nedskrivning	7.950.000	1.550.000
<b>Op- og nedskrivning af ejendom i alt</b>	<b><u>85.155.506</u></b>	<b><u>77.205.506</u></b>
<b>16 Afdrag prioritetsgæld</b>		
Saldo primo	542.475	268.911
Bevægelser i regnskabsåret	585.759	273.563
<b>Afdrag prioritetsgæld i alt</b>	<b><u>1.128.234</u></b>	<b><u>542.474</u></b>
<b>17 Overført resultat</b>		
Saldo primo	-12.250.849	-11.836.647
Salg af andele	1.878.853	857.665
Hensættelse til vinduesudskiftning	0	-1.400.000
Hensættelse til altanreovering	0	2.900.000
Overført resultat	-3.721.342	-2.771.867
<b>Overført resultat i alt</b>	<b><u>-14.093.338</u></b>	<b><u>-12.250.849</u></b>



NOTER	BALANCE	BALANCE
	31-12-2019	31-12-2018

### 18 Hensættelse til vinduesudskiftning

Saldo primo	1.400.000	0
Årets bevægelser	-1.400.000	1.400.000
<b>Hensættelse til vinduesudskiftning i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.400.000</b>

### 19 Hensættelser

Saldo primo	152.000	0
Årets bevægelser	420.000	152.000
<b>Hensættelser i alt</b>	<b>572.000</b>	<b>152.000</b>

### 20 Prioritetsgæld

Lån	Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
Realkredit Danmark, 4.000.000 - 3,7688%	5.595	30.053	25.532	0	3.479.190
Realkredit Danmark, 19.143.000 - 4,0120	32.420	185.709	0	0	21.051.116
Realkredit Danmark, 1.100.000 - 0,4112%	1.608	945	9.013	0	920.844
Realkredit Danmark, 38.760.469 - 0,5968	67.831	57.443	0	0	38.866.474
Realkredit Danmark, 4.319.000 - 0,6056%	6.601	5.711	34.590	0	3.781.791
Realkredit Danmark, opr. 25.048.046,81	111.897	371.008	516.624	24.568.772	0
Realkredit Danmark, opr. 43.979.000	183.429	-103.094	0	43.979.000	0
<b>Kursreguleringer mv.</b>					
Kursregulering prioritetsgæld	-	-	-	1.196.978	0
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>409.380</b>	<b>547.775</b>	<b>585.759</b>	<b>69.744.750</b>	<b>68.099.415</b>

#### Oplysninger om realkreditlån

- Realkredit Danmark, opr. 25.048.046,81 er et kontantlån med en restløbetid på 29 år og 3 måneder med en kursværdi på kr. 25.664.598. Obligationsrestgælden udgør kr. 25.664.598.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,55%.

- Realkredit Danmark, opr. 43.979.000 er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 29 år og 3 måneder med en kursværdi på kr. 44.080.152. Obligationsrestgælden udgør kr. 43.979.000.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,55%. Lånet rentetilpasses hvert halve år.

Næste års afdrag udgør kr. 642.222.

#### Oplysninger om lån med afdragsfrihed

- Realkredit Danmark, opr. 43.979.000, afdragsfri til 31. december 2028.

NOTER	BALANCE 31-12-2019	BALANCE 31-12-2018
<b>21 Depositum og forudbetalt leje</b>		
Depositum	24.889	50.834
<b>Depositum og forudbetalt leje i alt</b>	<u>24.889</u>	<u>50.834</u>
<b>22 Anden gæld</b>		
Skyldige omkostninger	71.000	63.475
<b>Anden gæld i alt</b>	<u>71.000</u>	<u>63.475</u>
<b>23 Varmeregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år	-615.410	-294.911
Varmeudgifter	513.720	245.600
<b>Varmeregnskab i alt</b>	<u>-101.690</u>	<u>-49.311</u>
<b>24 Eventualforpligtelser</b>		

#### ***Ejendomsavancebeskatning***

A/B Bakkelyparken skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervsmæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1994, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

#### ***Sikkerhedsstillelse***

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 69.744.750 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 158.150.000.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 2.900.000 til Jutlander Bank.

## NOTER

### 25 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgpris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen	72.994.493
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 18. november 2019 af EDC Erhverv Poul	158.150.000
c) Offentlig vurdering 1. oktober 2014	76.000.000

#### Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2019	88.493.824
Opskrivning ejendom, tilbageført	-85.155.506
Kursregulering prioritetsgæld, tilbageført	1.196.978
Reservation i valuarvurdering	-5.100.000
Foreningens formue pr. 31. december 2019	<u>-564.704</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>17.500.400</u> = <u><u>-0,0323</u></u>

#### Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra b:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2019	88.493.824
Ejendommens værdi reguleres således	
<i>Værdi jf. punkt b ovenfor</i>	158.150.000
<i>Bogført værdi</i>	<u>-158.150.000</u> 0
Prioritetsgæld	
<i>Kursværdi</i>	-69.744.749
<i>Bogført værdi</i>	<u>69.744.749</u> 0
Reservation i valuarvurdering	-5.100.000
Foreningens formue pr. 31. december 2019	<u>83.393.823</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>83.393.823</u> = <u><u>4,7653</u></u>

Valuarværdien på kr. 158.150.000, er baseret på en afkastprocent på 3,80%. Valuarværdien er kr. 82.150.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

## NOTER

---

### Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2019			88.493.824
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt c ovenfor</i>		76.000.000	
<i>Bogført værdi</i>		<u>-158.150.000</u>	-82.150.000
Prioritetsgæld			
<i>Kursværdi</i>		-69.744.749	
<i>Bogført værdi</i>		<u>69.744.749</u>	0
Reservation i valaurvurdering			<u>-5.100.000</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2019			<u>1.243.824</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>1.243.824</u>	=	<u><u>0,0711</u></u>
	<u>17.500.400</u>		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 4,7653.

## NOTER

### 25 Specifikation af ændret andelsværdi

#### Solgte andelsbeviser

	Fordelingstal (netto/brutto)		Antal	Værdi pr. andelsbevis	Samlet værdi
1 værelse	28	28/36	6	422.540	2.535.240
1+1 værelse	40	40/47	6	591.914	3.551.484
2 værelse	63	63/72	11	925.463	10.180.093
2+1 værelse	73	73/82	29	1.066.443	30.926.847
2+1 værelse	80	80/100	1	1.168.830	1.168.830
2+2 værelse	83	83/93	12	1.209.422	14.513.064
2+1 værelse	90	90/120	1	1.311.418	1.311.418
4 værelse	110	110/134	2	1.601.780	3.203.560
4 værelse	110	110/138	2	1.601.780	3.203.560
2+2 værelse	117	117/142	1	1.703.713	1.703.713
2+2 værelse	117	117/147	1	1.703.713	1.703.713
2+2 værelse	117	117/149	1	1.703.713	1.703.713
4 værelse	132	132/179	4	1.922.145	7.688.580
	<u>5.703/6.702</u>		<u>77</u>		<u>83.393.823</u>

#### Udlejede/usolgte lejligheder (tilbagekøbte andelsbeviser)

2 værelse	63/72	1	925.463	925.463
2+1 værelse	73/82	1	1.066.443	1.066.443
	<u>136/154</u>	<u>2</u>		<u>1.991.906</u>

Hvis ovenstående udlejede/usolgte lejligheder sælges til ovenstående værdi, vil det medføre en tilførsel af likviditet til A/B Bakkelyparken på kr. 1.991.906, som bl.a. kan anvendes til at reducere gælden.

## 26 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2019 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN					
			<b>Antal</b>	<b>BBR areal</b>	
B1	Andelsboliger		77	6.702,0 m <sup>2</sup>	
B2	Erhvervsandele		0	0,0 m <sup>2</sup>	
B3	Boliglejemål		2	154,0 m <sup>2</sup>	
B4	Erhvervslejemål		0	0,0 m <sup>2</sup>	
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)		0	0,0 m <sup>2</sup>	
B6	I alt		<u>79</u>	<u>6.856,0 m<sup>2</sup></u>	
		<b>Boligernes areal (BBR)</b>	<b>Boligernes areal (anden kilde)</b>	<b>Det oprindelige indskud</b>	<b>Andet</b>
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Foreningen anvender som udgangspunkt fordelingsstal baseret på netto kvm. pr. lejlighed. Årets bevægelse på egenkapitalen inkl. årets resultat fordeles således efter dette fordelingsstal. Pga. tilbygninger er der en mindre skævvridning i forhold til fordelingsstallet. Beregningen af andelsværdien fremgår af note 25. Reguleringen pr. andelsbevis er beregnet på baggrund af netto kvm.			
D1	Foreningens stiftelsesår:				1977
D2	Ejendommens opførelsesår:				1968
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?				<input type="text" value="Nej"/>
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:	<input type="text"/>			
			<b>Anskaffelsesprisen</b>	<b>Valuarvurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	158.150.000 kr.		23.067 gns.kr./m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	5.672.000 kr.		827 gns.kr./m <sup>2</sup>	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	3,59%			
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				<input type="text" value="Nej"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?				<input type="text" value="Nej"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?				<input type="text" value="Nej"/>

## 26 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2019 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED						
H1	Boligafgift:	257.726 kr./mdr.	x	12	/	6.702,0 m <sup>2</sup> = 461,5 kr./m <sup>2</sup>
H2	Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	6.702,0 m <sup>2</sup> = 0,0 kr./m <sup>2</sup>
H3	Boliglejeindtægter:	22.333 kr./mdr.	x	12	/	6.702,0 m <sup>2</sup> = 40,0 kr./m <sup>2</sup>
						<b>2017</b> <b>2018</b> <b>2019</b>
J	Årets resultat pr. andelsareal:					46,9 kr./m <sup>2</sup> -372,8 kr./m <sup>2</sup> -396,4 kr./m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi:					12.443 gns. kr./andels-m <sup>2</sup>
K2	Gæld - omsætningsaktiver:					10.309 gns. kr./andels-m <sup>2</sup>
K3	Teknisk andelsværdi:					<u>22.752 gns. kr./andels-m<sup>2</sup></u>
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHODELSE						
						<b>2017</b> <b>2018</b> <b>2019</b>
M1	Vedligeholdelse, løbende:					49,6 kr./m <sup>2</sup> 35,6 kr./m <sup>2</sup> 39,1 kr./m <sup>2</sup>
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:					0,0 kr./m <sup>2</sup> 423,9 kr./m <sup>2</sup> 435,1 kr./m <sup>2</sup>
M3	Vedligeholdelse i alt:					<u>49,6 kr./m<sup>2</sup></u> <u>459,5 kr./m<sup>2</sup></u> <u>474,2 kr./m<sup>2</sup></u>
4. FINANSIELLE FORHOLD						
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):					55,90%
						<b>2017</b> <b>2018</b> <b>2019</b>
R	Årets afdrag pr. andelsareal:					40,3 kr./m <sup>2</sup> 40,8 kr./m <sup>2</sup> 87,4 kr./m <sup>2</sup>

# 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.”

## Anders Leick

### Regnskabschef

På vegne af: Klaus Østergaard Kristiansen, DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:37727230

IP: 194.255.xxx.xxx

2020-02-28 08:52:07Z

NEM ID 

## Jesper Madsen

### Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:90802819

IP: 194.255.xxx.xxx

2020-02-28 09:02:59Z

NEM ID 

## Ole Poulsen Jensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-269273872384

IP: 87.104.xxx.xxx

2020-02-28 11:06:28Z

NEM ID 


## Lars Peter Kirk

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-719947103716

IP: 85.191.xxx.xxx

2020-02-28 13:09:13Z

NEM ID 

## Anders Theodor Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-115331579856

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-02-28 15:25:44Z

NEM ID 

## Per Simonsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-000347448894

IP: 188.181.xxx.xxx

2020-02-29 15:30:29Z

NEM ID 

## Ejvind Windel Kringelum

### Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-798186125324

IP: 85.191.xxx.xxx

2020-03-01 09:49:17Z

NEM ID 

## Christian Sanderhage

### Underskrivende revisor

På vegne af: Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Deloitte

Serienummer: PID:9208-2002-2-541197472830

IP: 83.151.xxx.xxx

2020-03-02 06:30:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IC36D-3MG5J-3L2Q5-2TF3C-YM0AE-SJ74G

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](mailto: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/validate>