

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 2020 - 31. december 2020

FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN	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
BESTYRELSE	Ejvind Kringelum (formand) Ole Jensen Anders T. Nielsen Per Simonsen Lars Peter Kirk
ADMINISTRATOR	DEAS A/S Søren Frichs Vej 50 8230 Åbyhøj CVR-nr. 20 28 34 16 Telefon 70 30 20 20
REVISOR	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr. 33963556
TYPE	77 andelsboliger 2 lejeboliger

ADMINISTRATORS BERETNING

DEAS A/S har som administrator for A/B Bakkelyparken udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2020 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 298.672.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 91.225.386.

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

Negativt for årets resultat er:

- *'Vedligeholdelse' afviger med kr. 82.792.*
- *'Finansielle udgifter' afviger med kr. 47.139.*

Positivt for årets resultat er:

- *'Øvrige administrationsomkostninger' afviger med kr. 37.564.*

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator har opstillet og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2020 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020. 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

Klaus Østergaard Kristiansen
Kundechef

Michelle Falk Hoffmann
Regnskabsansvarlig

BESTYRELSEN

Ejvind Kringelum
bestyrelsesformand

Ole Jensen

Anders T. Nielsen

Per Simonsen

Lars Peter Kirk

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.

Underskrift og datering 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 2020 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-24. 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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.

København S, den

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Christian Sanderhage

Statsautoriseret revisor

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Bakkelyparken for 2020 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	80%

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 kursværdi 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 2020	BUDGET 2020	REGNSKAB 2019
INDTÆGTER				
Indtægter	1	3.592.212	3.611.000	5.543.119
INDTÆGTER I ALT		3.592.212	3.611.000	5.543.119
UDGIFTER				
Ejendomsskatter og afgifter	2	649.362	654.000	633.818
Forsikringer og abonnementer	3	360.423	378.000	388.144
Ejendomsdrift	4	38.079	55.000	38.995
Administrationshonorar		117.635	117.000	115.265
Øvrige administrationsomkostninger	5	115.436	153.000	146.354
Vedligeholdelse	6	622.792	540.000	267.997
Større vedligeholdelsesarbejder	7	15.328	0	2.982.926
Hensættelser		0	0	420.000
Finansielle udgifter	8	718.139	671.000	3.191.219
Afskrivninger	9	14.124	14.000	15.131
UDGIFTER I ALT		2.651.318	2.582.000	8.199.849
DRIFTSRESULTAT		940.894	1.029.000	-2.656.730
Prioritetsafdrag		642.222	642.000	585.759
ÅRETS RESULTAT		298.672	387.000	-3.242.489
RESULTATDISPONERING				
Overført til hensættelser		128.000	128.000	0
Resultatdisponering		0	0	-1.400.000
Resultatdisponering		0	0	1.878.853
Overført resultat (egenkapital)		170.672	259.000	-3.721.342
DISPONERET I ALT		298.672	387.000	-3.242.489

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2020	BALANCE 31-12-2019
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	10	159.350.000	158.150.000
Inventar	11	26.872	7.406
Materielle anlægsaktiver i alt		159.376.872	158.157.406
ANLÆGSAKTIVER I ALT		159.376.872	158.157.406
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		8.456	12.056
Andre tilgodehavender		8.384	7.612
Tilgodehavende		0	38.577
Tilgodehavende		9.927	0
Igangværende salg andele		0	1.080.000
Forudbetalte omkostninger		66.707	105.033
Tilgodehavender i alt		93.474	1.243.278
Likvide beholdninger	12	983.554	3.274.289
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.077.028	4.517.567
AKTIVER I ALT		160.453.900	162.674.973

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2020	BALANCE 31-12-2019
EGENKAPITAL			
Andelskapital		17.500.400	17.500.400
Kursregulering af prioritetsgæld	13	-1.178.310	-1.196.978
Op- og nedskrivning af ejendom	14	86.355.506	85.155.506
Afdrag prioritetsgæld	15	1.770.456	1.128.234
Overført resultat	16	-13.922.666	-14.093.338
EGENKAPITAL I ALT		90.525.386	88.493.824
Generelforsamlingsbestemte reserver			
Hensættelser	17	700.000	572.000
Generelforsamlingsbestemte reserver i alt		700.000	572.000
EGENKAPITAL OG RESERVER I ALT		91.225.386	89.065.824
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	18	69.083.860	69.744.750
Depositum og forudbetalt leje	19	24.889	24.889
Langfristede gældsforpligtelser i alt		69.108.749	69.769.639
Kortfristede gældsforpligtelser			
Mellemregning med DEAS A/S		0	2.375
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		411	2.167.380
Kreditorer		71.723	1.497.065
Anden gæld	20	24.000	71.000
Varmeregnskab	21	23.631	101.690
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		119.765	3.839.510
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		69.228.514	73.609.149
PASSIVER I ALT		160.453.900	162.674.973
Eventualforpligtelser	22		
Andelsværdiberegning	23		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2020 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	24		

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2019
	REGNSKAB 2020	BUDGET 2020	
1 Indtægter			
Boligleje	157.386	157.000	269.523
Boligafgift andelshavere	3.092.712	3.093.000	3.041.378
Parkering/garage/carport	42.720	43.000	43.320
Antenneafgift	255.378	274.000	284.342
Tomgang beboelse	0	0	-22.233
Tomgang, andel	0	0	-5.876
Varmetab	0	0	-2.286
Vaskepenge	39.516	40.000	51.598
Andre indtægter	4.500	4.000	4.500
Avance ved salg af lejelejligheder	0	0	1.878.853
Indtægter i alt	3.592.212	3.611.000	5.543.119
2 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter	305.838	306.000	289.125
El	63.900	66.000	64.970
Vand	193.444	200.000	198.783
Renovation	86.180	82.000	80.940
Ejendomsskatter og afgifter i alt	649.362	654.000	633.818
3 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	54.721	55.000	52.959
Service - ventilation	4.585	6.000	7.465
Administration af pengeløst vaskeri	6.395	5.000	5.730
Elevator - alarm abonnement	8.120	8.000	7.282
Elevator - lovpligtige eftersyn	29.975	30.000	29.975
Service - hjertestarter	1.249	0	0
Kabel TV	255.378	274.000	284.733
Forsikringer og abonnementer i alt	360.423	378.000	388.144
4 Ejendomsdrift			
Snerydning/vejsalt	0	10.000	0
Drift af fællesarealer	37.379	40.000	37.070
Drift af lejeboliger	700	5.000	1.925
Ejendomsdrift i alt	38.079	55.000	38.995

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2019
	REGNSKAB 2020	BUDGET 2020	
5 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	15.290	16.000	28.915
Revisor	24.000	24.000	24.000
Valuarvurdering	37.500	38.000	48.750
Anden konsulent	0	23.000	0
Forbrugsregnskaber	16.663	18.000	13.750
Gebyrer, nets m.v.	6.887	8.000	6.577
Kontorartikler	4.464	5.000	8.146
Øvrige foreningsudgifter	2.179	6.000	3.837
Mødeudgifter	8.453	15.000	12.379
Øvrige administrationsomkostninger i alt	115.436	153.000	146.354
6 Vedligeholdelse			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Generelt	0	20.000	0
Betonfacader	12.515	0	17.125
Trapper	122.906	68.500	32.000
Tagkonstruktion	59.984	75.000	2.125
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Generelt	0	25.000	0
Vinduer i facade	10.171	0	0
Låse og nøgler	0	0	8.737
Tagrender/nedløb	0	0	2.133
<i>Overfladebeklædning</i>			
Facadebeklædning	5.000	0	0
Indervægsbeklædning	0	0	3.638
Gulvbelægning, behandling	0	0	7.000
<i>VVS-anlæg</i>			
Generelt	0	10.000	0
Afløb	2.985	0	240
Vandinstallationer	39.440	40.000	1.465
Varmeinstallationer	0	0	24.593
Ventilationsanlæg	5.099	0	1.103
Vaskemaskiner (Fælles)	8.938	20.000	16.466
Tørretumblere	4.336	0	0

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2019
	REGNSKAB 2020	BUDGET 2020	
El-anlæg			
El-anlæg	79.594	55.000	0
Belysningsanlæg	0	0	6.567
Elevatorer	246.419	220.000	113.748
Øvrige dele og anlæg			
Generelt	0	5.000	0
Rep. af traktorer m.m.	196	0	0
Indkøb af småmateriel	1.785	0	2.357
Garager og porte	0	1.500	0
Udhuse/pulterrum	0	0	900
P-pladsbelægning	2.049	0	0
Andre belægninger	0	0	15.000
Kloakanlæg	2.500	0	2.175
Brønde og dæksler	240	0	0
Havebænke/-borde	12.689	0	0
Andet udstyr i fællesareal	0	0	10.625
Forsikringskader, manglende dækning	5.946	0	0
Vedligeholdelse i alt	622.792	540.000	267.997
Der er i januar 2021 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom.			
7 Større vedligeholdelsesarbejder			
Udskiftning af vinduer	15.328	0	2.940.304
Altanrenovering	0	0	42.622
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	15.328	0	2.982.926
8 Finansielle udgifter			
Renteudgifter, bank	2.136	0	0
Administrationsbidrag	375.693	376.000	409.380
Prioritetsrenter	340.310	295.000	547.775
Låneomkostninger	0	0	152.107
Realiserede kurstab	0	0	2.081.957
Finansielle udgifter i alt	718.139	671.000	3.191.219
9 Afskrivninger			
Afskrivning på inventar	14.124	14.000	15.131
Afskrivninger i alt	14.124	14.000	15.131

NOTER	BALANCE 31-12-2020	BALANCE 31-12-2019
10 Ejendommen		
Anskaffelsessum	72.994.493	72.994.493
Opskrivning primo	85.155.507	77.205.507
Opskrivning i år	1.200.000	7.950.000
Ejendommen i alt	159.350.000	158.150.000
Ejendommen er den 1. december 2020 blevet vurderet af EDC Erhverv Poul Erik Bech.		
11 Inventar		
Inventar - primo	258.251	258.251
Inventar - tilgang	33.590	0
Inventar, afskrivning - primo	-250.845	-235.714
Inventar, afskrivning i året	-14.124	-15.131
Inventar i alt	26.872	7.406
12 Likvide beholdninger		
Jutlander Bank, 9838 - 0000858099	487.087	1.775.834
Danske Bank, 9570 - 3385033087	496.467	1.498.455
Likvide beholdninger i alt	983.554	3.274.289
13 Kursregulering af prioritetsgæld		
Saldo primo	-1.196.978	-2.201.463
Kursregulering i året	18.668	1.004.485
Kursregulering af prioritetsgæld i alt	-1.178.310	-1.196.978
14 Op- og nedskrivning af ejendom		
Saldo primo	85.155.506	77.205.506
Årets op-/nedskrivning	1.200.000	7.950.000
Op- og nedskrivning af ejendom i alt	86.355.506	85.155.506
15 Afdrag prioritetsgæld		
Saldo primo	1.128.234	542.475
Bevægelser i regnskabsåret	642.222	585.759
Afdrag prioritetsgæld i alt	1.770.456	1.128.234
16 Overført resultat		
Saldo primo	-14.093.338	-12.250.849
Salg af andele	0	1.878.853
Overført resultat	170.672	-3.721.342
Overført resultat i alt	-13.922.666	-14.093.338

NOTER	BALANCE 31-12-2020	BALANCE 31-12-2019
-------	-----------------------	-----------------------

17 Hensættelser

Saldo primo	572.000	152.000
Årets bevægelser	128.000	420.000
Hensættelser i alt	700.000	572.000

18 Prioritetsgæld

Lån	Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
Realkredit Danmark, opr. 25.048.046,8	133.809	443.661	642.222	23.926.550	24.568.772
Realkredit Danmark, opr. 43.979.000	241.885	-103.351	0	43.979.000	43.979.000
Kursreguleringer mv.					
Kursregulering prioritetsgæld	-	-	-	1.178.310	1.196.978
Prioritetsgæld i alt	375.694	340.310	642.222	69.083.860	69.744.750

Oplysninger om realkreditlån

- Realkredit Danmark, opr. 25.048.046,81 er et kontantlån med en restløbetid på 28 år og 3 måneder med en kursværdi på kr. 24.959.731. Obligationsrestgælden udgør kr. 24.959.731.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,55%.

- Realkredit Danmark, opr. 43.979.000 er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 28 år og 3 måneder med en kursværdi på kr. 44.124.131. Obligationsrestgælden udgør kr. 43.979.000.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,55%. Næste rentetilpasning er pr. 1. juli 2021.

Næste års afdrag udgør kr. 654.014.

Oplysninger om lån med afdragsfrihed

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

19 Depositum og forudbetalt leje

Depositum	24.889	24.889
Depositum og forudbetalt leje i alt	24.889	24.889

20 Anden gæld

Skyldige omkostninger	24.000	71.000
Anden gæld i alt	24.000	71.000

NOTER	BALANCE 31-12-2020	BALANCE 31-12-2019
21 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år	-517.710	-615.410
Varmeudgifter	494.079	513.720
Varmeregnskab i alt	-23.631	-101.690

22 Eventualforpligtelser

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. 69.083.860 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 159.350.000.

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

23 Andelsværdiberegning

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

a) Anskaffelsessummen	72.994.494
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 18. november 2019 af EDC Erhverv Poul E	158.150.000
c) Offentlig vurdering 1. oktober 2020	76.000.000

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 18. november 2019 var kr. 158.150.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges som grundlag for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL § 5, stk. 3 fremadrettet.

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2020		90.525.386							
Opskrivning ejendom, tilbageført		-86.355.506							
Kursregulering prioritetsgæld, tilbageført		1.178.310							
Foreningens formue pr. 31. december 2020		<u>5.348.190</u>							
Andelsværdi pr. andelskrone:	<table> <tr> <td style="text-align: right;">5.348.190</td> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0,3056</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">17.500.400</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	5.348.190		=	0,3056		17.500.400		
5.348.190		=	0,3056						
	17.500.400								

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2020		90.525.386							
Ejendommens værdi reguleres således									
<i>Værdi jf. punkt b ovenfor</i>	158.150.000								
<i>Bogført værdi</i>	-159.350.000	-1.200.000							
Prioritetsgæld									
<i>Kursværdi</i>	69.083.860								
<i>Bogført værdi</i>	-69.083.860	0							
Reservation i valuarvurdering		-2.500.000							
Foreningens formue pr. 31. december 2020		<u>86.825.386</u>							
Andelsværdi pr. andelskrone:	<table> <tr> <td style="text-align: right;">86.825.386</td> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">4,9613</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;"></td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">17.500.400</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	86.825.386		=	4,9613		17.500.400		
86.825.386		=	4,9613						
	17.500.400								

Valuarværdien på kr. 158.150.000, er baseret på DCF-beregning med en forrentningsprocent på 3,80%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 13.050.000. En forøgelse på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 11.350.000. 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 2020			90.525.386
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt c ovenfor</i>		76.000.000	
<i>Bogført værdi</i>		<u>-159.350.000</u>	-83.350.000
Prioritetsgæld			
<i>Kursværdi</i>		69.083.860	
<i>Bogført værdi</i>		<u>-69.083.860</u>	0
Reservation i valuarvurdering			<u>-2.500.000</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2020			<u>4.675.386</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>4.675.386</u>	=	<u><u>0,2672</u></u>
	17.500.400		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 4,9613.

23 Specifikation af ændret andelsværdi (opgjort ud fra oprindeligt indskud)

Solgte andelsbeviser

	Fordelingstal	Antal	andelsbevis	værdi
1 værelse	28	6	439.388	2.636.328
1+1 værelse	40	6	615.982	3.695.892
2 værelse	63	11	963.371	10.597.081
2+1 værelse	73	29	1.110.368	32.200.672
2+1 værelse	80	1	1.216.967	1.216.967
2+2 værelse	83	12	1.259.364	15.112.368
2+1 værelse	90	1	1.365.572	1.365.572
4 værelse	110	2	1.667.968	3.335.936
4 værelse	110	2	1.667.968	3.335.936
2+2 værelse	117	1	1.774.113	1.774.113
2+2 værelse	117	1	1.774.113	1.774.113
2+2 værelse	117	1	1.774.113	1.774.113
4 værelse	132	4	2.001.571	8.006.284
	5.703	77		86.825.386

Udlejede/usolgte lejligheder (tilbagekøbte andelsbeviser)

2 værelse	63	1	963.371	963.371
2+1 værelse	73	1	1.110.368	1.110.368
	136	2		2.073.739

NOTER

24 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2020 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN					
		Antal	BBR areal		
B1	Andelsboliger	77	6.702,0 m ²		
B2	Erhvervsandele	0	0,0 m ²		
B3	Boliglejemål	2	154,0 m ²		
B4	Erhvervslejemål	0	0,0 m ²		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0,0 m ²		
B6	I alt	79	6.856,0 m²		
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal 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 fordelingstal baseret på netto kvm. pr. lejlighed. Årets bevægelse på egenkapitalen inkl. årets resultat fordeles således efter dette fordelingstal. Pga. tilbygninger er der en mindre skævvridning i forhold til fordelingstallet. 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:	<hr/>			
		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	158.150.000 kr.	23.067 gns.kr./m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	700.000 kr.	102 gns.kr./m ²		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	0,44%			

NOTER

24 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2020 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

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"/>
2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED								
H1	Boligafgift:	257.726 kr./mdr.	x	12	/	6.702,0 m ²	=	461 kr./m ²
H2	Erhvervslejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	6.702,0 m ²	=	0 kr./m ²
H3	Boliglejeindtægter:	13.083 kr./mdr.	x	12	/	6.702,0 m ²	=	23 kr./m ²
						2018		2019
J	Årets resultat pr. andelsareal:					-373 kr./m ²		-396 kr./m ²
								2020
K1	Andelsværdi:							12.955 gns. kr./andels-m ²
K2	Gæld - omsætningsaktiver:							10.169 gns. kr./andels-m ²
K3	Teknisk andelsværdi:							<u>23.124 gns. kr./andels-m²</u>
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE								
						2018		2019
M1	Vedligeholdelse, løbende:					36 kr./m ²		39 kr./m ²
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering:					424 kr./m ²		435 kr./m ²
M3	Vedligeholdelse i alt:					<u>460 kr./m²</u>		<u>474 kr./m²</u>
								2020
M1	Vedligeholdelse, løbende:							91 kr./m ²
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering:							2 kr./m ²
M3	Vedligeholdelse i alt:							<u>93 kr./m²</u>
4. FINANSIELLE FORHOLD								
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):							57%
						2018		2019
R	Årets afdrag pr. andelsareal:					41 kr./m ²		87 kr./m ²
								2020
R	Årets afdrag pr. andelsareal:							96 kr./m ²

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.”

Klaus Østergaard Kristiansen

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:69907478

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-03-25 13:18:37Z

NEM ID 

Jesper Madsen

Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:90802819

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-03-25 13:38:37Z

NEM ID 

Anders Theodor Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bakkelyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-115331579856

IP: 80.198.xxx.xxx

2021-03-25 14:15:47Z

NEM ID 

Ole Poulsen Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bakkelyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-269273872384

IP: 87.104.xxx.xxx

2021-03-25 14:46:59Z

NEM ID 

Ejvind Windel Kringelum

Formand

På vegne af: A/B Bakkelyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-798186125324

IP: 85.191.xxx.xxx

2021-03-25 19:51:33Z

NEM ID 

Per Simonsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bakkelyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-000347448894

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-03-26 10:05:12Z

NEM ID 

Lars Peter Kirk

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bakkelyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-719947103716

IP: 85.191.xxx.xxx

2021-03-29 20:09:02Z

NEM ID 

Christian Sanderhage

Underskrivende revisor

På vegne af: Statsautoriseret Revisionspartnerselska...

Serienummer: CVR:33963556-RID:12600548

IP: 185.108.xxx.xxx

2021-03-30 13:46:50Z

NEM ID 

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/validate>

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."

Klaus Østergaard Kristiansen

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Afventer
underskrift



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