

Godkendt på
generalforsamlingen
den 7-9-2016

SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Tlf. 33242111 www.sjeldani.dk

A/B Midt på Bakken

Emil Pipersvej 28 - 32

2800 Lyngby

CVR nr. 36 36 04 45

Årsrapport 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

Lyngby den / 2016

Dirigent:

Administrator:

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

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens påtegning	Side 1
Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet.....	Side 2
Anvendt regnskabspraksis	Side 3
Resultatopgørelse	Side 4
Balance:	
Aktiver	Side 5
Passiver	Side 6
Noter 1 - 12.....	Side 7 - 9
Noter 13 - Nøgletal.....	Side 9
Note 14 - Skattepligt.....	Side 10
Noter 15 - §3 bilag 1 nøgleoplysninger.....	Side 11 - 14

Bestyrelsens påtegning


1

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsafdrag på kr. 363.317 og en egenkapital på kr. 1.828.396, 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 2016, herunder andelskronens værdi, jfr. note 12.

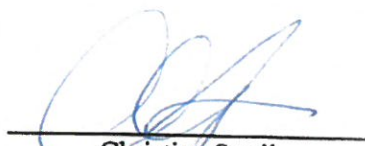
Bestyrelsen indstiller derfor nærværende regnskab til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

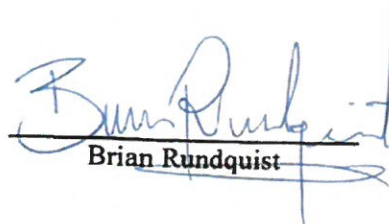
Lyngby den 7/9 2016

i bestyrelsen:


Christian Spør
(formand)


Lajla Glumby


Christina Sterll


Brian Rundquist


Dan Christensen

Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet

2

Til andelshaverne i A/B Midt på Bakken

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Midt på Bakken for regnskabsåret 1. april 2015 - 30. juni 2016, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 1 - 15. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens §6 stk. 2+8 samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelslovens § 6 stk. 2+8 samt foreningens vedtægter.

Farum den / 2016
LUNI Revision I/S
CVR nr. 17 81 13 71

Ole Lund Pedersen
Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens §6 stk. 2+8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis 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 2016.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2016.

Årets resultat før prioritetsafdrag kr. 363.317 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 til kostpris.

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:

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

Prioritetsgæld kr. 15.955.694 er medtaget til kursværdi, hvilket vil sige, det beløb foreningen kunne have indfriet gælden pr. 30/6 2016. Restgælden er kr. 326.542 større end kursværdien.. Kurstab ved låneoptagelse og låneomkostninger afskrives over lånenes løbetid.

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

Skatter afsættes med p.t. 22% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervmæssige udlejning af boliglejemål. Der betales dog ikke skat for 2016. Der afsættes ikke udskudt skat på en evt. avancebeskatning ved ophør af udlejningsvirksomhed.

Resultatopgørelse 1. april 2015 - 30. juni 2016

Indtægter:	<u>Noter</u>	<u>2015/16</u>
Boligafgift, inkl. garage		1.167.919
Leje bolig		331.114
Vaskeri		13.861
Overdragelsesgebyrer/ventelister		0
Arbejdsweekend		1.800
Indtægter i alt		<u>1.514.694</u>
Omkostninger		
Ejendomsskatter og forsikringer.....	2	107.708
Forbrugsafgifter.....	3	147.267
Renholdelse.....	4	101.306
Vedligeholdelse, løbende.....	5	60.501
Vedligeholdelse, genopretning og reovering.....	6	0
Administrationsomkostninger.....	7	62.396
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	49.820
Afsat til udvendig vedligeholdelse		6.057
		<u>535.055</u>
Resultat før finansielle poster.....		<u>979.639</u>
Rente indtægter bank.....		0
Finansielle omkostninger.....	9	-616.322
Finansielle poster, netto.....		<u>-616.322</u>
Resultat før skat.....		<u>363.317</u>
Skat	13	0
Resultat før prioritetsafdrag		<u>363.317</u>
Betalte prioritetsafdrag	1	-363.764
Årets opsparing (likviditet)		<u>-447</u>

Balance 30. juni 2016

Aktiver:	<u>Noter</u>	<u>30/6 2016</u>
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
Ejendommen matr. nr. 22HR, Kgs. Lyngby by, Christiansholm: (Offentlig ejendomsværdi 1/10 2015 ansat til 14.400.000)		
Anskaffelsessum		16.750.000
Stiftelsesomkostninger		727.160
		<u>17.477.160</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>17.477.160</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Restancer, boligafgift/varme		0
Antenneregnskab		22.085
Mellemregning administrator Sjeldani		1.300
Forudbetalte omkostninger		11.920
Tilgodehavender i alt		<u>35.305</u>
Likvide beholdninger:		
Nordea driftskonto		0
Nordea deponeringskonto		243.801
Likvide beholdninger i alt		<u>243.801</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>279.106</u>
Aktiver i alt		<u>17.756.266</u>

Balance 30. juni 2016

Passiver:	<u>Noter</u>	<u>30/6 2016</u>
Egenkapital:		
Primo, 13 andelshavere		1.245.000
Kursregulering prioritetsgæld		220.079
Overført fra resultatopgørelsen før prioritetsafdrag		<u>363.317</u>
Egenkapital i alt	12	<u>1.828.396</u>
 Langfristet gæld:		
Realkredit lån.....		16.282.236
Kursregulering - akkumuleret		-326.542
Kursværdi	1	<u>15.955.694</u>
Kurstab låneoptagelse til afskrivning		-753.380
Låneomkostninger til afskrivning		-60.328
Næste års afdrag		-99.470
Langfristet gæld i alt		<u>15.042.516</u>
 Kortfristet gæld:		
Næste års afdrag		99.470
Varmeregnskab.....	10	51.190
Forudbetalt boligafgift/varme		3.369
Forudbetalt leje og deposita		127.096
Nordea Driftskonto		500.070
Vandopkrævning		20.300
Skat	14	0
Skyldige omkostninger	11	29.632
Indvendig vedligeholdelse		54.227
Kortfristet gæld i alt		<u>885.354</u>
Gæld i alt		<u>15.927.870</u>
Passiver i alt		<u>17.756.266</u>

Forpligtelse:

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

Noter

1. Prioritetsrenter og -gæld	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
Nordea Kredit, restløbetid 29 år Afdragsfrit indtil 2025 2%, obligationslån opr. kr. 10.806.000	297.165	0	10.391.050	10.806.000
Nordea Kredit, restløbetid 28,75 år 2%, tilpasningslån 1/4 2020, opr. kr. 3.340.000	50.846	102.913	3.325.495	3.237.087
Nordea Banklån, restløbetid 9 år 4% opr. kr. 2.500.000..... Sikret ved ejerpantebrev kr. 3.000.000.....	119.874	260.851	2.239.149	2.239.149
	<u>467.885</u>	<u>363.764</u>	<u>15.955.694</u>	<u>16.282.236</u>
			<u>2015/16</u>	
2. Ejendomsskatter og forsikringer				
Ejendomsskatter.....			92.403	
Forsikringer.....			15.305	
			<u>107.708</u>	
3. Forbrugsafgifter				
Elforbrug			15.265	
Renovation			0	
Vand			132.002	
			<u>147.267</u>	
4. Renholdelse				
Vicevært/ejendomsservice			101.306	
			<u>101.306</u>	
5. Vedligeholdelse løbende				
Elektriker			165	
Blikkenslager			3.572	
Snedker og tømrer			23.938	
Centralvarmeanlæg, radiatorer			2.113	
Låsesmed, nøgler, skilte			100	
Vaskeri, drift			10.491	
Have- og gårdanlæg			12.858	
Skadedyrsbekæmpelse			389	
Maler			6.875	
			<u>60.501</u>	
6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
Vedligehold			0	
			<u>0</u>	

Noter

	<u>2015/16</u>
7. Administrationsomkostninger	
Administrationshonorar.....	37.950
Revision og regnskabsassistance	17.500
Porto og kontorartikler	1.471
Gebyrer og PBS.....	3.984
Digitalpostkasse.....	690
Øvrige.....	801
	<u>62.396</u>
8. Øvrige foreningsomkostninger	
Varmecentral, energikontrol, energistyring	576
Bestyrelsesmøder, generalforsamling og gaver m.v.	1.574
Tomgang, varme nr. 1	3.479
Bistand i forbindelse med omprioritering af lån.....	4.500
Nøgletalsskema.....	1.075
Beboeraktiviteter.....	7.366
Vedligeholdelses	31.250
	<u>49.820</u>
9. Finansielle omkostninger	
Prioritetsrenter, jf. note 1.....	467.885
Omprioriteringskonto	85.477
Nordea driftskonto	17.021
BRF lån, indfriet	2.210
BRF, kontrakt	10.421
Afskrivning låneomkostninger, note 14.....	552
Afskrivning kurstab obl. lån kr. 786.136*5/120.....	32.756
	<u>616.322</u>
10. Varmeregnskab	
A conto indbetalt 2015.....	150.190
Varmedgifter 2015.....	-99.000
Ej afregnet varme	0
	<u>51.190</u>
11. Skyldige omkostninger	
Ejendomsservice	4.407
Sjeldani administration april kvartal.....	7.725
Revision og renskabsassistance.....	17.500
	<u>29.632</u>

Noter

	<u>2015/16</u>	
12. Beregning af andelsværdi pr. 31/12 2015 i h.t. lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra b		
Egenkapital, side 6		1.828.396
Hensættelse til yderligere istandsættelse og kursregulering af gæld		-500.000
Reguleret egenkapital		<u>1.328.396</u>
Maksimal lovlig værdi af andelskrone pr. m ²	<u>1.328.396</u>	<u>1.600,48</u>
	830	
Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse af en andelskrone på kr.1.295,87 pr. m ² .		

Fordelingen af andelsværdier på lejlighedstyper:

Type areal m ²	Antal Andele	Andelsværdi pr. type	Andelsværdi i alt pr. type
63	8	100.830	806.641
64	2	102.431	204.861
66	3	105.632	316.895
	<u>13</u>		<u>1.328.396</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

13. Nøgletal

	Grundlag	Kr. pr. m ² andel
Offentlig ejendomsvurdering.....	14.400.000	17.349
Anskaffelsessum (kostpris)	17.477.160	21.057
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	15.648.764	18.854
Foreslået andelsværdi	1.328.396	1.600

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

		I pct.	Kr./m ²
Vedligeholdelsesomkostninger	60.501	4	73
Øvrige omkostninger	468.497	31	564
Finansielle poster, netto	616.322	41	743
Afdrag	363.764	24	438
		<u>100</u>	

Noter**14. Skattepligt**

Foreningen foretager erhvervmæssig udlejning af 2 lejemål og garager, hvorpå der er skattepligt.

Erhvervmæssig leje, side 4		331.114
Udgifter i alt, side 4	535.055	
Skat, side 4	0	
Renteudgifter, side 4	616.322	
Vaskeriindtægter, side 4	-13.861	
Kurstab indfrielse og låneoptagelse.....	892.599	
Årets kursregulering.....	-326.542	
Årets afskrivning på kurstab, note 9.....	-32.756	
Indvendig vedligeholdelse lejere	-6.057	
Fællesudgifter til fordeling	<u>1.664.760</u>	
Andel i fællesudgifter $\frac{1.664.760 \times 331.114}{1.493.809 (1.509.470 - 13.861 - 1.800)}$		<u>-367.721</u>
Årets indkomst		<u>-36.607</u>
Skattepligtig indkomst		<u>-36.607</u>
Skat		<u>0</u>
Underskudsforeførelse:		
Underskud 2015/16		<u>36.607</u>
Samlet underskud		<u>36.607</u>
Låneomkostninger:		
Nordea Kredit, oprindelig kr. 10.806.000 restløbetid 29 år, afdragsfrit til 2025		
Låneomkostninger 2015 udgør kr. 42.970 kan skattemæssigt afskrives, når lånet afdrages.		42.970
Nordea Kredit, oprindelig kr. 3.440.000 restløbetid 28,75 år, med afdrag		
Oprindelig udgift 2014		17.910
Årets afskrivninger:		
$\frac{17.910 \times 102.913}{(3.440.000 + 3.237.087) : 2}$	$\frac{\text{opr. udgift} \times \text{afdrag}}{\text{gennemsnit restgæld}}$	
Ultimo saldo		<u>-552</u>
		<u>60.328</u>

15. §3 Bilag 1, nøgleoplysninger

		Antal	BBR Areal
B1	Andelsboliger	13	830
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål	5	316
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 fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	X			
C2	Hvilket fordelingsstal 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	Foreningens medlemmer hæfter pro rata for foreningens kassekredit kr. 500.000 med deres fordelingsstal.		

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

Noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/6 2016 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	17.477.160	15.251

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/6 2016 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	500.000	436

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

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	75.590	x 12	/	1.093
H2	Erhvervslejeindtægter		x 12	/	0
H3	Boliglejeindtægter	22.638	x 12	/	860

Noter

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2013/14 Kr. pr. m ²	2014/15 Kr. pr. m ²	2015/16 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	0	0	438

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	1.600	Andelsværdi på balancedagen (note 12) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	18.854	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	20.454	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2013/14 Kr. pr. m ²	2014/15 Kr. pr. m ²	2015/16 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	0	0	53
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	0	0	53

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	9

Noter

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2013/14 Kr. pr. m ²	2014/15 Kr. pr. m ²	2015/16 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	0	438