



**A/B Midt på Bakken**

**Emil Pipersvej 28 - 32**

**2800 Lyngby**

**CVR nr. 36 36 04 45**

**Årsrapport 2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling

Lyngby den *17/10* 2017

Dirigent:

*Lene Hansen*

**Administrator:**

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

## Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens 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 - 12.....	Side 8 - 10
Noter 13 - Nøgletal.....	Side 10
Note 14 - Skattepligt.....	Side 11
Noter 15 - §3 bilag 1 nøgleoplysninger.....	Side 12 - 15

### **Bestyrelsens påtegning**

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende årsrapport, der udviser et resultat før prioritetsafdrag på kr. 184.274 og en egenkapital på kr. 3.296.212, 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 2017, herunder andelskronens værdi, jfr. note 12.

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

Lyngby den 25. august 2017

#### **i bestyrelsen:**

---

Brian Rundqvist  
(formand)

---

Lajla Glumby

---

Christina Sterll

---

Christian Spøer

---

Dan Christiansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til andelshaverne i A/B Midt på Bakken.**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Midt på Bakken for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens § 6, stk. 2 og 8 og foreningens vedtægter, samt Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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 nedenfor i afsnittet "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelse i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 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 regnskabsbrugere 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 selskabet 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 bestyrelsen 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 25. august 2017

LUNI Revision I/S

CVR nr. 17811371

  
Vita Gunborg

Registreret revisor

### Anvendt regnskabspraksis

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

Ejendommen er værdiansat iht. valuarvurdering mod tidligere kostpris. Den anvendte regnskabspraksis i øvrigt 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 2017.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er betalt pr. 30. juni 2017.

Årets resultat før prioritetsafdrag kr. 184.274 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:

- 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. 15.677.123 er medtaget til kursværdi, hvilket vil sige, det beløb foreningen kunne have indfriet gælden pr. 30/6 2017. Restgælden er kr. 287.244 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 nominel værdi.

Skat afsættes med p.t. 22% af årets skattepligtige indkomst, som alene vedrører foreningens erhvervmæssige udlejning af boligejemål. Der betales dog ikke skat for 2017.

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

**Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017**

	Noter	2016/17	(15 mdr.) 2015/16
<b>Indtægter:</b>			
Boligafgift, inkl. garage .....		925.489	1.167.919
Leje bolig .....		261.947	331.114
Vaskeri .....		15.020	13.861
Arbejdsweekend .....		15.600	1.800
<b>Indtægter i alt .....</b>		<b>1.218.056</b>	<b>1.514.694</b>
<b>Omkostninger</b>			
Ejendomsskatter og forsikringer.....	2	86.010	107.708
Forbrugsafgifter.....	3	115.305	147.267
Renholdelse.....	4	62.508	101.306
Vedligeholdelse, løbende.....	5	45.175	60.501
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	166.332	0
Administrationsomkostninger.....	7	66.609	62.396
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	32.413	49.820
Afsat til indvendig vedligeholdelse (lejemål).....		8.360	6.057
		<b>582.712</b>	<b>535.055</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>		<b>635.344</b>	<b>979.639</b>
Finansielle indtægter.....		0	0
Finansielle omkostninger.....	9	-451.070	-616.322
Finansielle poster, netto.....		<b>-451.070</b>	<b>-616.322</b>
<b>Resultat før skat.....</b>		<b>184.274</b>	<b>363.317</b>
Skat .....	13	0	0
<b>Resultat før prioritetsafdrag .....</b>		<b>184.274</b>	<b>363.317</b>
Betalte prioritetsafdrag .....	1	-317.869	-363.764
<b>Årets opsparing ( likviditet ) .....</b>		<b>-133.595</b>	<b>-447</b>

**Balance 30. juni 2017**

<b>Aktiver:</b>	<u>Noter</u>	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Ejendommen matr. nr. 22HR, Kgs. Lyngby by, Christiansholm: (Offentlig ejendomsværdi 1/10 2016 kr. 14.400.000)			
Anskaffelsessum .....		16.750.000	16.750.000
Stiftelsesomkostninger .....		727.160	727.160
		<u>17.477.160</u>	<u>17.477.160</u>
Opskrivninger primo.....		0	0
Årets opskrivning.....		1.322.840	0
		<u>1.322.840</u>	<u>0</u>
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 30. marts 2017.....		<u>18.800.000</u>	<u>17.477.160</u>
Anlægsaktiver i alt .....		<u>18.800.000</u>	<u>17.477.160</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavender:			
Antenneregnskab .....		30.607	22.085
Mellemregning administrator Sjeldani .....		75	1.300
Forudbetalte omkostninger .....		10.307	11.920
Tilgodehavender i alt .....		<u>40.989</u>	<u>35.305</u>
Likvide beholdninger:			
Nordea driftskonto (bestyrelse).....		5.325	0
Nordea deponeringskonto .....		0	243.801
Likvide beholdninger i alt .....		<u>5.325</u>	<u>243.801</u>
Omsætningsaktiver i alt .....		<u>46.314</u>	<u>279.106</u>
Aktiver i alt .....		<u>18.846.314</u>	<u>17.756.266</u>

**Balance 30. juni 2017**

<b>Passiver:</b>	Noter	30/6 2017	30/6 2016
<b>Egenkapital:</b>			
13 andelshavere .....		1.245.000	1.245.000
Reserve for opskrivning af ejendom primo.....		0	0
Årets opskrivning.....		1.322.840	0
		<b>1.322.840</b>	<b>0</b>
Primo, kursregulering prioritetsgæld .....		220.079	0
Årets kursregulering prioritetsgæld .....		-39.298	220.079
		<b>180.781</b>	<b>220.079</b>
Primo overført fra resultatopgørelsen.....		363.317	0
Overført fra resultatopgørelsen før prioritetsafdrag .....		184.274	363.317
		<b>547.591</b>	<b>363.317</b>
Egenkapital i alt .....	12	<b>3.296.212</b>	<b>1.828.396</b>
<b>Langfristet gæld:</b>			
Realkredit lån.....		15.964.367	16.282.236
Kursregulering - akkumuleret .....		-287.244	-326.542
Kursværdi .....	1	15.677.123	15.955.694
Kurstab låneoptagelse til afskrivning .....		-727.175	-753.380
Låneomkostninger til afskrivning .....		-59.769	-60.328
Næste års afdrag .....		-327.344	-317.869
Langfristet gæld i alt .....		<b>14.562.835</b>	<b>14.824.117</b>
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Næste års afdrag .....		327.344	317.869
Varmeregnskab.....	10	1.234	51.190
Forudbetalt boligafgift/varme .....		4.499	3.369
Forudbetalt leje og deposita .....		90.504	127.096
Nordea driftskonto (administrator) .....		480.194	500.070
Vandopkrævning .....		0	20.300
Skat .....	14	0	0
Skyldige omkostninger .....	11	20.906	29.632
Indvendig vedligeholdelse .....		62.587	54.227
Kortfristet gæld i alt .....		<b>987.268</b>	<b>1.103.753</b>
Gæld i alt .....		<b>15.550.103</b>	<b>15.927.870</b>
Passiver i alt .....		<b>18.846.314</b>	<b>17.756.266</b>

**Forpligtelse:**

Skat ved ophør af erhvervmæssig 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 28 år Afdragsfrit indtil 2025 2%, obligationslån opr. kr. 10.806.000 .....	280.956	0	10.432.545	10.806.000
Nordea Kredit, restløbetid 27,75 år 2%, tilpasningslån 1/4 2020, opr. kr. 3.340.000	47.205	99.470	3.223.828	3.137.617
Nordea Banklån, restløbetid 7,75 år 4% opr. kr. 2.500.000..... Sikret ved ejerpantebrev kr. 3.000.000.....	86.181	218.399	2.020.750	2.020.750
	<u>414.342</u>	<u>317.869</u>	<u>15.677.123</u>	<u>15.964.367</u>
				(15 mdr.)
			<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>2. Ejendomsskatter og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter.....			70.654	92.403
Forsikringer.....			15.356	15.305
			<u>86.010</u>	<u>107.708</u>
<b>3. Forbrugsafgifter</b>				
Elforbrug .....			16.630	15.265
Renovation .....			28.740	33.056
Vand .....			69.935	98.946
			<u>115.305</u>	<u>147.267</u>
<b>4. Renholdelse</b>				
Vicevært/ejendomsservice .....			62.508	101.306
			<u>62.508</u>	<u>101.306</u>
<b>5. Vedligeholdelse løbende</b>				
Elektriker .....			0	165
Blikkenslager .....			13.778	3.572
Snedker og tømrer .....			4.862	23.938
Centralvarmeanlæg, radiatorer .....			10.736	2.113
Låsesmed, nøgler, skilte .....			0	100
Vaskeri, drift .....			0	10.491
Have- og gårdanlæg .....			15.309	12.858
Skadedyrsbekæmpelse .....			490	389
Maler .....			0	6.875
			<u>45.175</u>	<u>60.501</u>
<b>6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				
Opsat belysning i opgange.....			50.000	0
Nye vaskemaskiner og tørretumbler.....			72.582	0
Ny varmtvandsbeholder.....			43.750	0
			<u>166.332</u>	<u>0</u>

Noter

	2016/17	(15 mdr.) 2015/16
<b>7. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar.....	31.363	37.950
Revision og regnskabsassistance .....	16.500	17.500
Varmeregnskab.....	8.489	0
Porto og kontorartikler .....	680	1.471
Gebyrer og PBS.....	4.591	3.984
Digitalpostkasse.....	2.155	690
Hvidvaskningsvalidering af bestyrelsesmedlemmer.....	2.825	0
Øvrige.....	6	801
	<u>66.609</u>	<u>62.396</u>
<b>8. Øvrige foreningsomkostninger</b>		
Varmecentral, energikontrol, energistyring .....	608	576
Bestyrelsesmøder, generalforsamling og gaver m.v. ....	6.809	1.574
Tomgang, el nr. 8 / varme nr. 1 .....	301	3.479
Bistand i forbindelse med omprioritering af lån.....	0	4.500
Nøgletalsskema.....	1.125	1.075
Beboeraktiviteter.....	1.940	7.366
Valuarvurdering.....	21.630	0
Vedligeholdelsesplan .....	0	31.250
	<u>32.413</u>	<u>49.820</u>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, jf. note 1.....	414.342	467.885
Omprioriteringskonto .....	0	85.477
Nordea driftskonto (administrator).....	9.961	17.021
Nordea driftskonto (bestyrelse).....	3	0
BRF lån, indfriet .....	0	2.210
BRF, kontrakt .....	0	10.421
Afskrivning låneomkostninger, note 14.....	559	552
Afskrivning kurstab obl. lån kr. 786.136*4/120.....	26.205	32.756
	<u>451.070</u>	<u>616.322</u>
<b>10. Varmeregnskab</b>		
A conto indbetalt 2016/17.....	149.765	150.190
Varmeudgifter 2016/17.....	-148.531	-99.000
	<u>1.234</u>	<u>51.190</u>
<b>11. Skyldige omkostninger</b>		
Ejendomsservice .....	4.406	4.407
Sjeldani administration april kvartal.....	0	7.725
Revision og regnskabsassistance.....	16.500	17.500
	<u>20.906</u>	<u>29.632</u>

Noter

	<u>30/6 2017</u>	
<b>12. Beregning af andelsværdi pr. 30/6 2017 i h.t. lov om andelsboligforeninger § 5 stk. 2 litra b</b>		
Egenkapital, side 7 .....		3.296.212
Hensættelse til yderligere istandsættelse og kursregulering af gæld .....		-500.000
Reguleret egenkapital .....		<u>2.796.212</u>
Maksimal lovlig værdi af andelskrone pr. m2 .....	<u>2.796.212</u>	<u>3.368,93</u>
	830	
Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse af en andelskrone på:		<u><b>3.368,93</b></u>

Fordelingen af andelsværdier på lejlighedstyper:

Type areal m <sup>2</sup>	Antal Andele	Andelsværdi pr. type	Andelsværdi i alt pr. type
63	8	212.243	1.697.941
64	2	215.612	431.223
66	3	222.349	667.048
	<u>13</u>		<u>2.796.212</u>

Eksklusive forbedringer/nedslidning i den enkelte lejlighed.

**13. Nøgletal**

	Grundlag	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel
Ejendom offentlig ejendomsvurdering.....	14.400.000	17.349
Ejendom anskaffelsessum (kostpris) .....	17.477.160	21.057
Ejendom valuarvurdering.....	18.800.000	22.651
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....	15.503.789	18.679
Foreslået andelsværdi .....	2.796.212	3.369

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

		I pct.	Kr./m <sup>2</sup>
Vedligeholdelsesomkostninger .....	211.507	16	255
Øvrige omkostninger .....	371.205	27	447
Finansielle poster, netto .....	451.070	33	543
Afdrag .....	317.869	24	383
		<u>100</u>	

Noter**14. Skattepligt**

Foreningen foretager erhvervmæssig udlejning af 2 lejemål og garager, hvorpå der er skattepligt.	
Erhvervmæssig leje, side 5.....	261.947
Udgifter i alt, side 5 .....	582.712
Skat, side 5 .....	0
Renteudgifter, side 5 .....	451.070
Vaskeriindtægter, side 5 .....	-15.020
Kurstab indfrielse og låneoptagelse.....	892.599
Årets kursregulering.....	-326.542
Årets afskrivning på kurstab, note 9.....	-26.205
Indvendig vedligeholdelse lejere .....	-8.360
Fællesudgifter til fordeling .....	<u>1.550.254</u>
Andel i fællesudgifter $\frac{1.550.254 \times 261.947}{1.187.436 (1.218.056 - 15.020 - 15.600)}$ .....	<u>-341.984</u>
Årets indkomst .....	<u>-80.037</u>
Skattepligtig indkomst .....	<u>-80.037</u>
Skat .....	<u>0</u>
Underskudsforeførsel:	
Underskud 2015/16 .....	36.607
Underskud 2016/17 .....	80.037
Samlet underskud .....	<u>116.644</u>
Låneomkostninger:	
Nordea Kredit, oprindelig kr. 10.806.000 restløbetid 28 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 27,75 år, med afdrag	
Oprindelig udgift 2014 .....	17.910
Primo akkumuleret. afskrivning.....	-552
Årets afskrivninger:	
$\frac{17.910 \times 99.470}{(3.237.087 + 3.137.617):2}$	$\frac{\text{opr. udgift} \times \text{afdrag}}{\text{gennemsnit restgæld}}$
Ultimo saldo .....	<u>-559</u>
	<u>59.769</u>

## Noter

## 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 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	Foreningens medlemmer hæfter pro rata for foreningens kassekredit kr. 500.000 med deres fordelingstal.		

	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 2017  kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)  kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	18.800.000	16.405

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30/6 2017  kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)  kr. pr. m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	76.967	x 12	/	1.113
H2	Erhvervslejeindtægter		x 12	/	0
H3	Boliglejeindtægter	23.394	x 12	/	888

Noter

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2014/15 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2015/16 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2016/17 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	0	438	222

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	3.369	Andelsværdi på balancedagen (note 12) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	18.679	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	22.048	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2014/15 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2015/16 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2016/17 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	0	53	39
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	145
M3	Vedligeholdelse i alt	0	53	185

	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)	17

Noter

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2014/15 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2015/16 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2016/17 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	0	438	383

# 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.”

## Lajla Glumby

### Underskriver

På vegne af: A/B Midt på Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-355933316568

IP: 62.44.135.236

2017-09-15 10:45:56Z

NEM ID 

## Christian Spøer Sørensen

### Underskriver

På vegne af: A/B Midt på Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-640439715667

IP: 195.192.248.40

2017-09-18 18:29:04Z

NEM ID 

## Brian Aagaard Rundqvist

### Underskriver

På vegne af: A/B Midt på Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-031088655543

IP: 87.49.146.16

2017-09-19 04:32:52Z

NEM ID 

## Dan Lund Christiansen

### Underskriver

På vegne af: A/B Midt på Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-322870958565

IP: 2.106.167.184

2017-09-19 20:41:58Z

NEM ID 

## Christina Flensborg Sterll

### Underskriver

På vegne af: A/B Midt på Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-961361385203

IP: 62.198.105.118

2017-09-21 14:24:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7Q3HQ-EHUXB-TN70P-NVWEM-2W82J-IE1A

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>