

Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte

Hjemstedsadresse: Bagsværd Hovedgade 132, 144, 146 og 148, 2880 Bagsværd

CVR-nummer 33 84 07 56

Årsrapporten 2021

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 21. juni 2022

dirigent

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Årsregnskab

Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsregnskabet	16

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte
Beliggende	Bagsværd Hovedgade 132, 144, 146 og 148 2880 Bagsværd
Bestyrelse	Chris Erling Nørgård Aabye, formand Hanne Dybro Janni Daae Gert Hvolby
Administrator	VOPA Ejendomsadministration Vester Voldgade 106, 2.th. 1552 København V
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 8. juni 2022

Bestyrelsen

Chris Erling Nørgård Aabye,
formand

Hanne Dybro

Janni Daae

Gert Hvolby

Administratørerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

København V, den 8. juni 2022

VOPA Ejendomsadministration

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Helsingør, den 8. juni 2022

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor
MNE26676

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, bortset fra, at foreningens ejendom i år er indregnet og målt til kostpris i modsætning til tidligere år, hvor ejendommen har været indregnet og målt til offentlig vurdering. Afledt heraf er der ligeledes sket ændring af regnskabspraksis for foreningens prioritetsgæld, der hidtil har været indregnet og målt til kursværdi. Prioritetsgælden er i indeværende år indregnet og målt til pantebrevsrestgæld.

Effekten af ændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo og sammenligningstallene er ligeledes tilpasset den nye praksis. Ændringerne af regnskabspraksis sker som følge af Erhvervsstyrelsens nylige præcisering af, at det ikke er muligt at anvende offentlig vurdering som værdiansættelsesmetode i årsregnskabet, hverken som princip i sig selv eller som udtryk for dagsværdi.

Den ændrede praksis har betydet at egenkapitalen er faldet med t.kr. 5.328 og tilsvarende er prioritetsgælden forbedret med et tilsvarende beløb. Årets resultat er upåvirket af praksisændringen.

I sammenligningstallene er værdien af foreningens ejendom faldet med t.kr. 8.054, egenkapital er steget med t.kr. 20.987 og prioritetsgælden er forbedret med t.kr. 29.042.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under andre indtægter i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Regnskabspraxis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindestående.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancen dagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

Regnskabspraksis

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Reserve for opskrivning af ejendommen" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

"Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "Overført resultat".

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men oplyses i noten for prioritetsgæld.

Banklån

Banklån indregnes ved lånoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Vedtægterne bestemmer i § 19, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom samt reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

Resultatopgørelse 2021

Note	Realiseret 2021	Budget 2021	Realiseret 2020
		(ej revideret)	
1 Indtægter, andelshavere	3.743.234	3.730.500	3.730.466
Indtægter i alt	3.743.234	3.730.500	3.730.466
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter	238.371	238.500	237.915
3 Renholdelse og udenomsarealer	8.269	0	0
4 Vedligeholdelse, løbende	138.093	100.000	89.605
5 Fællesomkostninger E/F Bagsværd Bymidte	674.706	650.000	645.506
6 Administrations- og foreningsomkostninger	154.890	119.400	290.794
Omkostninger i alt	1.214.329	1.107.900	1.263.820
Resultat før finansielle poster	2.528.905	2.622.600	2.466.646
7 Finansielle omkostninger	1.142.575	1.140.000	1.370.163
Finansielle poster, netto	-1.142.575	-1.140.000	-1.370.163
Resultat før skat	1.386.330	1.482.600	1.096.483
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	1.386.330	1.482.600	1.096.483
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	245.000	245.000	245.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	1.141.330	1.237.600	851.483
Disponeret i alt	1.386.330	1.482.600	1.096.483

Resultatopgørelse 2021

	Realiseret 2021	Budget 2021	Realiseret 2020
Likviditetsresultat:		(ej revideret)	
Årets resultat	1.386.330	1.482.600	1.096.483
Betalte prioritetsafdrag	-1.398.353	-1.415.000	-1.398.353
Indeksregulering af indeksslån	-675	-190.000	-229.471
Likviditetsresultat i alt	-12.698	-122.400	-531.341

Balance 31. december

Aktiver

Note	2021	2020
8	50.945.714	50.945.714
Anlægsaktiver	50.945.714	50.945.714
	7.914	23.788
11	0	47.698
13	27.648	42.604
	0	9.780
	0	32.361
	251.996	274.979
Tilgodehavender	287.558	431.210
9	3.968.340	5.144.858
Omsætningsaktiver	4.255.898	5.576.068
Aktiver i alt	55.201.612	56.521.782

Balance 31. december

Passiver

Note	2021	2020
Andelsindskud	10.274.512	10.274.491
Overført resultat m.v.	16.295.052	15.153.722
Egenkapital før andre reserver	26.569.564	25.428.213
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	1.255.896	1.010.896
Andre reserver	1.255.896	1.010.896
Egenkapital	27.825.460	26.439.109
10 Prioritetsgæld	25.516.687	26.915.374
Langfristede gældsforpligtelser	25.516.687	26.915.374
10 Prioritetsgæld	1.400.000	1.400.000
Deposita og fast forudbetalt leje	34.000	34.000
11 Varmeregnskab	22.374	0
12 Vandregnskab	1.112	1.544
Forudbetalt boligafgift og leje	106.539	83.099
Mellemregning administrator	0	1.486
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	81.250	81.250
Gæld til E/F Bagsværd Bymidte	137.061	0
15 Øvrig gæld	77.129	1.565.920
Kortfristede gældsforpligtelser	1.859.465	3.167.299
Gældsforpligtelser i alt	27.376.152	30.082.673
Passiver i alt	55.201.612	56.521.782
16 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
17 Nøgleoplysninger		
18 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021

	2021	2020
Andelsindskud primo	10.274.491	10.274.491
Regulering andelsindskud primo	21	0
Andelsindskud	10.274.512	10.274.491
Overført resultat m.v. primo	15.153.722	14.302.239
Rest af årets resultat	1.141.330	851.483
Overført resultat m.v.	16.295.052	15.153.722
Egenkapital før andre reserver i alt	26.569.564	25.428.213
Reserve primo	1.010.896	765.896
Reserveret i året	245.000	245.000
Anvendt i året	0	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	1.255.896	1.010.896
Andre reserver (ikke bunden) i alt	1.255.896	1.010.896
Andre reserver i alt	1.255.896	1.010.896
Egenkapital i alt	27.825.460	26.439.109

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift og fællesudgifter	3.726.265		3.730.466
Øvrige indtægter, andelshavere	16.969		0
	3.743.234	3.730.500	3.730.466
Af de samlede boligafgifter udgør opkrævning af fællesudgifter t.kr. 898.			
2 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	224.693		224.693
Renovation, tidligere år	-2.594		0
Forsikringer	15.020		13.222
Varmeforbrug (fællesarealer)	1.252		0
	238.371	238.500	237.915
3 Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice, tidligere år	-4.770		0
Vinduespolering	13.039		0
	8.269	0	0
4 Vedligeholdelse, løbende			
Låseservice	0		400
Maler	10.117		0
Murer	10.486		0
Småanskaffelser	800		15.307
Glarmester	6.650		0
Blikkenslager og VVS	10.455		70.663
Rådgivning	0		3.235
Klimaskærm, døre, vinduer mm.	99.585		0
Budgetteret løbende vedligeholdelse, ej fordelt		100.000	
	138.093	100.000	89.605

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
5 Fællesomkostninger E/F Bagsværd Bymidte			
Årets fællesomkostninger	674.706		626.396
Regulering af fællesomkostninger fra forrige år	0		19.110
	674.706	650.000	645.506
6 Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	59.676		57.938
Anden administration	0		4.720
Revision og regnskabsmæssig assistance	32.375		35.000
Revision og regnskabsmæssig assistance vedr. tidl. år	13.375		0
Advokathonorar	0		165.560
Vand- og varmeregnskabshonorar	8.337		0
Gebyrer m.v.	7.326		7.769
Kontorartikler, porto mv.	667		1.215
Administrationsomkostninger	121.756		272.202
Bestyrelseshonorar	1.500		0
Rådgivning, låneomlægning	0		3.750
Valuarvurdering	18.500		0
Generalforsamling, møder	7.938		11.466
Digital postkasse	5.196		3.376
Foreningsomkostninger	33.134		18.592
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	154.890	119.400	290.794
7 Finansielle omkostninger			
Renteudgifter bank	34.415		35.231
Prioritetsrenter og bidrag, hovedstol kr. 17,919 mio.	653.901		674.999
Prioritetsrenter og bidrag, hovedstol kr. 22,806 mio.	802.319		828.653
Indeksregulering, hovedstol kr. 17,919 mio.	298		101.455
Indeksregulering, hovedstol kr. 22,806 mio.	377		128.016
Modtaget ydelsesstøtte	-348.735		-398.191
	1.142.575	1.140.000	1.370.163

Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
8 Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 1. januar	50.945.714	50.945.714
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	<u>50.945.714</u>	<u>50.945.714</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>50.945.714</u>	<u>50.945.714</u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2021	<u>59.000.000</u>	<u>59.000.000</u>
9 Likvide beholdninger		
Nordea Bank, kto. 6264 226 641	3.965.612	5.141.363
Nordea Bank, kto. 0724 891 535	2.728	3.495
	<u>3.968.340</u>	<u>5.144.858</u>

Noter til årsregnskabet

10 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2021	2020
Realkredit DK 001	653.901	617.086	22.578.104	11.902.974	12.520.207
Realkredit DK 001	802.318	781.267	28.051.143	15.013.713	15.795.167
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				26.916.687	28.315.374
Prioritetsgæld i alt	1.456.219	1.398.353	50.629.247	26.916.687	28.315.374
Tilskud, rente- og bidragsstøtte	-348.734				
Betalte renter	1.107.485				

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	1.400.000	1.400.000
Lang del af gæld (mere end 1 år)	25.516.687	26.915.374
	26.916.687	28.315.374
Restgæld efter 5 år	19.916.687	21.315.374

Informationer om indregnede lån:

Realkredit Danmark, indekslån 001. Hovedstol kr. 17.919.000. 2,5% p.a. Restløbetid 20,5 år. Inkonverterbart. Næste års afdrag udgør t.kr. 617.

Realkredit Danmark, indekslån 002. Hovedstol kr. 22.805.800. 2,5% p.a. Restløbetid 20,5 år. Inkonverterbart. Næste års afdrag udgør t.kr. 781.

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
11 Varmeregnskab		
Indbetalt varme a conto (ny periode)	312.347	327.900
Fjernvarmeomkostning (ny periode)	-265.800	-355.800
Varmeregnskabsår (afsluttet)	-24.173	-19.798
	22.374	-47.698
12 Vandregnskab		
Indbetalt vand a conto (ny periode)	-129.600	-129.600
Vandværksomkostning (ny periode)	139.213	138.000
Vandregnskabsår (afsluttet)	-8.501	-6.856
	1.112	1.544
13 Antenneregnskab		
Indbetalt antenne a conto (ny periode)	-122.091	0
Antenneomkostning (ny periode)	145.942	38.807
Antenneregnskabsår (afsluttet)	3.797	3.797
	27.648	42.604
14 Gæld til E/F Bagsværd Bymidte		
Løbende mellemværende, tilgodehavende	-269.782	
Fællesbidrag, efterbetaling vedrørende 2021	194.206	
Fællesbidrag, aconto vedrørende 1. kvartal 2022	212.637	
	137.061	

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
15 Øvrig gæld		
Mellemregning Newsec	0	219.261
Realkredit Danmark	0	1.255.284
Afsat til valuarvurdering	18.500	0
Aaen & Co., statsautoriserede revisorer P/S	32.375	0
Beierholm, statsautoriseret revisionspartnerselskab	21.625	32.000
Indbetalt, ej identificeret	0	17.625
Øvrige gældsposter	4.629	41.750
	77.129	1.565.920

16 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter på t.kr. 26.917 er tinglyst realkreditpantebreve nominelt t.kr. 40.725 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 50.946.

Der er herudover tinglyst ejerpantebrev nominelt t.kr. 50 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 50.946. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for mellemværende med E/F Bagsværd Bymidte.

Eventualforpligtelser:

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan t.kr. 14.623, jf. § 160 i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Den modtagne støtte fra staten er ligeledes oplyst i note 17 Nøgleoplysninger, Felt nr. G1

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne kun personligt solidarisk for realkreditlån og/eller pengeinstitutlån, såfremt kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17 Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter til årsregnskabet

17 Nøgleoplysninger

		31.12.2019 BBR Areal m2	31.12.2020 BBR Areal m2	31.12.2021 Antal	31.12.2021 BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	4.218	4.218	38	4.218
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (Kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	4.218	4.218	38	4.218

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		x		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Fordelingstallet ved opgørelse af boligareal er 3.591			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1998
D2	Ejendommens opførelsesår	2000

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	x	
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover hæfter andelshaverne kun personligt solidarisk for realkreditlån og/eller pengeinstitutlån, såfremt kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.		

Sæt kryds		Anskaf.pris	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	

Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020		x
Forklaring på udregning Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)		Anvendt værdi pr. 31.12.2021 kr.	kr. pr.- m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	154.500.000	36.629

Noter til årsregnskabet

17 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		Anvendt værdi pr. 31.12.2021 kr.	kr. pr.- m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	56.294.636	13.346
Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</i>			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		36,4

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 <i>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balance dagen (B1 + B2)</i>				kr. pr.- m2	
H1	Boligafgift	310.522	x 12	/ 4.218	883
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 4.218	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 4.218	0

Forklaring på udregning <i>Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2019 kr. pr.- m2	2020 kr. pr.- m2	2021 kr. pr.- m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	223	260	329

Forklaring på udregning		Kr. pr. m2
K1	Andelsværdi Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	36.629
K2	Gæld - omsætningsaktiver (Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	5.481
K3	Teknisk andelsværdi <i>K1 plus K2</i>	42.110

Noter til årsregnskabet

17 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning <i>Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)</i>		2019 kr. pr.- m2	2020 kr. pr.- m2	2021 kr. pr.- m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	104	21	33
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	104	21	33

Forklaring på udregning <i>(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100</i>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	46,3 %

Forklaring på udregning <i>Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2019 kr. pr.- m2	2020 kr. pr.- m2	2021 kr. pr.- m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	330	332	332

Noter til årsregnskabet

18 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet den 6. juni 2022. Foreningens valuarvurdering er udarbejdet af valuar Emil Ellekilde, STAD Valuar. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 154,5 mio. baseret på en diskonteringsfaktor på 4,75 pct. inkl. inflation.

Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at hvis diskonteringsfaktoren stiger med 0,25%, så vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 9,589 mio. Hvis i stedet lejeindtægten falder med 2,5% vil ejendommens dagsværdi falde med ca. kr. 4,547 mio. kr.

Foreningens egenkapital før andre reserver		26.569.564
<i>Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-50.945.714	
Ejendom, valuarvurdering den 6. juni 2022	154.500.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	26.916.687	
Prioritetsgæld, kursværdi	-50.629.247	79.841.726
		<hr/>
Reservefondshenlæggelse		-55.038.740
		<hr/>
Reguleret egenkapital		51.372.550
		<hr/>
Reguleret egenkapital	51.372.550	
Værdi pr. indskudt andelskrone	10.274.512	5,0000
		<hr/>
Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen den 2. november 2021		2,4749
		<hr/>

Noter til årsregnskabet

18 Beregning af andelsværdi (handelsværdi) (fortsat)

Fordeling af andelsværdi:

Nr.	Adresse	Areal, andel	Indskud, andel	Andelsværdi
1	Bagsværd Hovedgade 132,2 - lejl 1	61	174.535	872.661
2	Bagsværd Hovedgade 132,2 - lejl 2	97	277.536	1.387.674
3	Bagsværd Hovedgade 132,2 - lejl 3	97	277.536	1.387.674
4	Bagsværd Hovedgade 132,2 - lejl 4	97	277.536	1.387.674
5	Bagsværd Hovedgade 132,2 - lejl 5	82	234.618	1.173.085
6	Bagsværd Hovedgade 132,2 - lejl 6	97	277.536	1.387.674
7	Bagsværd Hovedgade 132,2 - lejl 7	61	174.535	872.661
8	Bagsværd Hovedgade 144,1 - lejl 1	87	248.924	1.244.615
9	Bagsværd Hovedgade 144,1 - lejl 2	102	291.842	1.459.204
10	Bagsværd Hovedgade 144,1 - dør 3	102	291.842	1.459.204
11	Bagsværd Hovedgade 144,1 - dør 4	91	260.370	1.301.838
12	Bagsværd Hovedgade 144,2 - lejl 1	87	248.924	1.244.615
13	Bagsværd Hovedgade 144,2 - lejl 2	102	291.842	1.459.204
14	Bagsværd Hovedgade 144,2 - dør 3	102	291.842	1.459.204
15	Bagsværd Hovedgade 144,2 - lejl 4	91	260.370	1.301.838
16	Bagsværd Hovedgade 144,3 - dør 1	75	214.560	1.072.944
17	Bagsværd Hovedgade 144,3 - lejl 2	91	260.370	1.301.838
18	Bagsværd Hovedgade 144,3 - lejl 3	91	260.370	1.301.838
19	Bagsværd Hovedgade 144,3 - dør 4	87	248.924	1.244.615
20	Bagsværd Hovedgade 146,1 - dør 1	110	314.732	1.573.651
21	Bagsværd Hovedgade 146,1 - dør 2	102	291.842	1.459.204
22	Bagsværd Hovedgade 146,1 - lejl 3	102	291.842	1.459.204
23	Bagsværd Hovedgade 146,1 - lejl 4	110	314.732	1.573.651
24	Bagsværd Hovedgade 146,2 - dør 1	110	314.732	1.573.651
25	Bagsværd Hovedgade 146,2 - lejl 2	102	291.842	1.459.204
26	Bagsværd Hovedgade 146,2 - lejl 3	102	291.842	1.459.204
27	Bagsværd Hovedgade 146,2 - dør 4	110	314.732	1.573.651
28	Bagsværd Hovedgade 146,3 - lejl 1	108	309.010	1.545.039
29	Bagsværd Hovedgade 146,3 - lejl 2	91	260.370	1.301.838
30	Bagsværd Hovedgade 146,3 - dør 3	91	260.370	1.301.838
31	Bagsværd Hovedgade 146,3 - lejl 4	97	277.536	1.387.674
32	Bagsværd Hovedgade 148 - 1. tv.	110	314.732	1.573.651
33	Bagsværd Hovedgade 148 - 2. tv.	100	286.120	1.430.592
34	Bagsværd Hovedgade 148 - 2. mf.	102	291.842	1.459.204
35	Bagsværd Hovedgade 148 - 2. th.	87	248.924	1.244.615
36	Bagsværd Hovedgade 148 - 3. tv.	91	260.370	1.301.838
37	Bagsværd Hovedgade 148 - 3. mf.	91	260.370	1.301.838
38	Bagsværd Hovedgade 148 - 3. th.	75	214.560	1.072.944
		3.591	10.274.512	51.372.550

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Nikolaj Højlund

Som Administrator NEM ID
RID: 11904042
Tidspunkt for underskrift: 01-08-2022 kl.: 14:06:30
Underskrevet med NemID

Chris Erling Nørgård Aabye

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-848333199156
Tidspunkt for underskrift: 26-07-2022 kl.: 14:48:39
Underskrevet med NemID

Hanne Dybro

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-339454001546
Tidspunkt for underskrift: 26-07-2022 kl.: 22:47:43
Underskrevet med NemID

Jannie Daae

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-455945229440
Tidspunkt for underskrift: 27-07-2022 kl.: 12:34:33
Underskrevet med NemID

Kenn Elmgren

Som Revisor NEM ID
RID: 1287499626256
Tidspunkt for underskrift: 08-08-2022 kl.: 15:09:39
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 5ccf38NJTH248102157