

# Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte

Bagsværd Hovedgade 132, 144, 146 og 148, 2880 Bagsværd  
CVR-nr. 33 84 07 56

## Årsrapport for 2020

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9 - 10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 33

## Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

---

### Andelsboligforeningen

---

Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte  
Bagsværd Hovedgade 132, 144, 146 og 148  
2880 Bagsværd  
Hjemsted: Gladsaxe  
CVR-nr.: 33 84 07 56  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

### Bestyrelse

---

Chris Aabye  
Gert Hvolby  
Hanne Dybro  
Jannie Daae  
Birte Storm

### Administrator

---

VOPA ejendomsadministration  
Vester Voldgade 106, 2.th.  
1552 København V

### Revision

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

### Bank

---

Nordea

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 13. oktober 2021

### Bestyrelse

Chris Aabye  
Formand

Gert Hvolby

Hanne Dybro

Jannie Daae

Birte Storm

Som administrator i Andelsforeningen Bagsværd Bymidte skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2020. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020.

Bagsværd, den 13. oktober 2021

### **Administrator**

VOPA ejendomsadministration

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige 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

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 væsentlig usikkerhed, vil vi oplyse om dette i vores revisionspåtegning.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

derer, 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.

Søborg, den 13. oktober 2021

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Louise Corneliussen  
Statsaut. revisor



## Resultatopgørelse

Note	2020 DKK	Ikke revideret budget	2019 DKK	
		2020 DKK		
1	Boligafgifter, beboelse Lejeindtægter, erhverv	3.730.466 0	3.730.500 0	3.730.465 14.329
<b>Indtægter i alt</b>		<b>3.730.466</b>	<b>3.730.500</b>	<b>3.744.794</b>
2	Vedligeholdelse, løbende	-89.605	-370.100	-439.908
3	Ejendomsskat og forsikringer	-237.915	-269.700	-237.632
4	Renholdelse	0	-99.500	-60.870
5	Fællesudgifter E/F Bagsværd Bymidte	-645.506	-480.500	-501.714
6	Administrationsomkostninger	-287.044	-104.637	-175.148
7	Øvrige foreningsomkostninger	-3.750	-3.000	-12.060
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>-1.263.820</b>	<b>-1.327.437</b>	<b>-1.427.332</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.466.646</b>	<b>2.403.063</b>	<b>2.317.462</b>
8	Finansielle omkostninger	-1.370.163	-1.715.790	-1.378.264
<b>Finansielle poster i alt</b>		<b>-1.370.163</b>	<b>-1.715.790</b>	<b>-1.378.264</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.096.483</b>	<b>687.273</b>	<b>939.198</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1.096.483</b>	<b>687.273</b>	<b>939.198</b>

	2020 DKK	Ikke revideret budget 2020 DKK	2019 DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
<i>Overført til "Andre reserver":</i>			
Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	245.000	0	245.000
Udgift til dørtelefoner overført til reserve vedligeholdelse	0	0	-314.979
	<b>245.000</b>	<b>0</b>	<b>-69.979</b>
<i>Overført til "Overført resultat":</i>			
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	1.398.353	0	1.389.728
Indeksregulering af indeksslån	-229.472	0	-269.640
Overført restandel af årets resultat	-317.398	687.273	-110.911
	<b>851.483</b>	<b>687.273</b>	<b>1.009.177</b>
<b>I alt</b>	<b>1.096.483</b>	<b>687.273</b>	<b>939.198</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.20	31.12.19
Note		DKK	DKK
9	Ejendom	59.000.000	59.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>59.000.000</b>	<b>59.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>59.000.000</b>	<b>59.000.000</b>
	Mellemværende med Ejerf. Bagsværd Bymidte	9.781	196.896
10	Andre tilgodehavender	421.430	246.949
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>431.211</b>	<b>443.845</b>
11	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.144.858</b>	<b>3.929.357</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>5.576.069</b>	<b>4.373.202</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>64.576.069</b>	<b>63.373.202</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.20	31.12.19
Note		DKK	DKK
	Andelsindskud	10.274.491	10.274.491
	Reserve for opskrivninger	8.054.286	8.054.286
	Overført resultat	-13.887.918	-12.572.352
	<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>4.440.859</b>	<b>5.756.425</b>
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	1.010.896	765.896
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>1.010.896</b>	<b>765.896</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.451.755</b>	<b>6.522.321</b>
12	Gæld til realkreditinstitutter	57.357.016	56.358.846
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>57.357.016</b>	<b>56.358.846</b>
13	Modtagne forudbetalinger og deposita	117.099	78.849
14	Anden gæld	1.650.199	413.186
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.767.298</b>	<b>492.035</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>59.124.314</b>	<b>56.850.881</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>64.576.069</b>	<b>63.373.202</b>
15	Eventualforpligtelser		
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17	Beregning af andelsværdi		
18	Fordeling af andelsværdi mv.		
19	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Andelsindskud	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital Reserveret til uden vedligeholdelse af ejendom)		Egenkapital i alt
				reserver) i alt		
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20						
Saldo pr. 01.01.20	10.274.491	8.054.286	-12.572.352	5.756.425	765.896	6.522.321
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	0	0	-245.000	-245.000	245.000	0
Kursregulering af gæld	0	0	-2.167.051	-2.167.051	0	-2.167.051
Årets resultat	0	0	1.096.485	1.096.485	0	1.096.485
Saldo pr. 31.12.20	10.274.491	8.054.286	-13.887.918	4.440.859	1.010.896	5.451.755

	2020 DKK	Ikke revideret budget 2020 DKK	2019 DKK
<b>1. Boligafgifter, beboelse</b>			
Boligafgifter og fællesudgifter	3.730.466	0	3.730.465
I alt	3.730.466	0	3.730.465

Af de samlede boligafgifter udgør opkrævning af fællesudgifter DKK 897.766

## 2. Vedligeholdelse, løbende

Badeværelsesrenovering	0	0	61.875
Dørtelefoner	0	0	314.979
Småanskaffelser	15.307	0	0
Tømrer	0	0	4.743
Blikkenslager og VVS	70.663	0	1.563
Varmeanlæg	0	0	35.391
Elektriker	0	0	1.213
Låseservice	400	0	3.950
Rådgivning	3.235	0	3.586
Ventilation	0	0	11.313
Henlæggelse til vedligeholdelse	0	245.000	0
Varme i cykelkælder	0	0	1.295
Budget		125.100	
I alt	89.605	370.100	439.908

## 3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	224.693	256.200	224.693
Forsikringer	13.222	13.500	12.939
I alt	237.915	269.700	237.632

	2020 DKK	Ikke revideret budget 2020 DKK	2019 DKK
<b>4. Renholdelse</b>			
Viceværtsservice	0	69.500	44.737
Vinduespolering	0	30.000	0
Ejendomservice	0	0	16.133
I alt	0	99.500	60.870

**5. Fællesudgifter E/F Bagsværd Bymidte**

Aconto betalt	626.396	480.500	480.500
Regulering af fællesudgifter fra året før	19.110	0	21.214
I alt	645.506	480.500	501.714

Ligesom i 2019 er det kun årets a conto bidrag til ejerforeningen Bagsværd Bymidte, der er medtaget som årets udgift.

	2020	Ikke revideret budget 2020	2019
	DKK	DKK	DKK

## 6. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, porto mv.	1.215	0	434
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	11.466	6.000	5.900
Administration	57.938	57.937	56.250
Revision og regnskabsmæssig assistance	35.000	32.000	32.000
Ekstraarbejde revisor sidste år	0	0	33.375
Advokathonorar	165.560	0	52.500
Bankgebyr og andre gebyrer	7.769	3.500	2.083
Kontingenter	0	0	800
Anden administration	4.720	2.000	0
Digital postkasse	3.376	3.200	0
Tab på debitorer	0	0	-8.194
I alt	287.044	104.637	175.148

## 7. Øvrige foreningsomkostninger

Rådgivning om låneomlægning	3.750	0	9.560
Bestyrelsesgodtgørelse	0	3.000	2.500
I alt	3.750	3.000	12.060



	2020 DKK	Ikke revideret budget 2020 DKK	2019 DKK
<b>8. Finansielle omkostninger</b>			
Realkredit DK årg. 2054 2,5% indeksslån	674.999	1.715.790	688.788
Realkredit DK årg. 2054 2,5% indeksslån	828.653	0	845.903
Modtaget ydelsesstøtte	-398.191	0	-442.761
Indeksregulering af indeksslån	128.016	0	119.206
Indeksregulering af indeksslån	101.455	0	150.434
Budget		0	
Renter, realkreditinstitutter i alt	1.334.932	1.715.790	1.361.570
Renter, bankkonto	35.231	0	0
Renter, kreditorer	0	0	275
Morarenter RD lån	0	0	16.419
Renter, andre i alt	0	0	16.694
I alt	1.370.163	1.715.790	1.378.264

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
<b>9. Ejendom</b>		
Kostpris pr. 01.01.20	50.945.714	50.945.714
Kostpris pr. 31.12.20	50.945.714	50.945.714
Opskrivninger pr. 01.01.20	8.054.286	8.054.286
Opskrivninger pr. 31.12.20	8.054.286	8.054.286
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	59.000.000	59.000.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør	59.000.000	59.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020. Det vurderes, at den seneste kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør DKK 59.000.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til DKK 59.000.000.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for renteudsving.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2020.

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
--	-----------------	-----------------

**10. Andre tilgodehavender**

Sidste års forbrugsregnskab	0	146.639
Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet a conto forbrug	-327.900	-357.800
Afholdte udgifter til forbrug	375.598	385.800

Forbrugsregnskab i alt	47.698	174.639
------------------------	--------	---------

Huslejedebitorer	23.788	11.696
Antenneregnskab	42.604	3.797
Mellemregning andelssalg	0	13.125
Forudbetalte omkostninger	274.979	43.692
Øvrige tilgodehavender	32.361	0

Øvrige andre tilgodehavender i alt	373.732	72.310
------------------------------------	---------	--------

I alt	421.430	246.949
-------	---------	---------

**11. Likvide beholdninger**

Beløb i DKK	Indestående 31.12.20	Indestående 31.12.19
-------------	-------------------------	-------------------------

Nordea 6264 226 641	5.141.363	3.920.665
Nordea 0724891535	3.495	8.692

I alt	5.144.858	3.929.357
-------	-----------	-----------

## Noter

### 12. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest- og løbetid	Renter og bidrag i året	Betalte afdrag i året	Indeksregulering i indeksåret	Nominel restgæld (obligation s-restgæld)	Regnskabs- mæssig værdi		
								31.12.20	31.12.19	
Realkredit DK Indeksåren rentesats 2,5 % p.a.	17.919.000	152,60	20,5	674.999	617.086	101.456	16.759.986	25.575.739	12.520.207	13.035.837
Realkredit DK Indeksåren rentesats 2,5 % p.a.	22.805.800	152,60	20,5	828.653	781.267	128.016	20.826.525	31.781.278	15.795.167	16.448.418
Regulering til kursværdi	0	0,00	0	0	0	0	0	0	29.041.642	26.874.591
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>				<b>1.503.652</b>	<b>1.398.353</b>	<b>229.472</b>	<b>37.586.511</b>	<b>57.357.017</b>	<b>57.357.016</b>	<b>56.358.846</b>
Danske Bank	0	0,00		35.231	0	0	0	0	0	0
<b>Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet i alt</b>				<b>35.231</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>I alt</b>				<b>1.538.883</b>	<b>1.398.353</b>	<b>229.472</b>	<b>37.586.511</b>	<b>57.357.017</b>	<b>57.357.016</b>	<b>56.358.846</b>

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi	
	Kortfristet gæld	Langfristet gæld
	31.12.20	

Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:

Gæld til realkreditinstitutter	57.357.016	1.400.000	55.957.016
<b>I alt</b>	<b>57.357.016</b>	<b>1.400.000</b>	<b>55.957.016</b>

	31.12.20	31.12.19
	DKK	DKK

### 13. Modtagne forudbetalinger og deposita

Forudbetalt husleje fra lejere	83.099	44.849
Modtagne deposita fra lejere og garantisum	34.000	34.000
I alt	117.099	78.849

### 14. Anden gæld

Indeværende års vandregnskab		
Opkrævet a conto vand	138.000	151.100
Afholdte udgifter til vand	-136.456	-129.600
Vandregnskab i alt	1.544	21.500
Mellemregning EF Bagsværd Bymidte tidl. år	0	24.691
Andelsoverdragelse m.v.	81.250	0
Mellemregning VOPA	1.486	0
Mellemregning Newsec	219.261	11.368
Godtgørelse bestyrelsen	0	1.000
Realkredit Danmark	1.255.284	0
Skyldige omkostninger	41.749	322.627
Revision og regnskabsmæssig assistance	32.000	32.000
Indbetalt ej identificeret	17.625	0
Øvrig anden gæld i alt	1.648.655	366.995
Anden gæld, kortfristet, i alt	1.650.199	413.186

## 15. Eventualforpligtelser

### *Modtaget støtte til etablering af andelsboligforeningen*

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen.

Efter § 160 k i lov om almene boliger m.v. kan t.DKK 14.623 kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

## 16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt t.DKK 50, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for gæld til mellemværende med Ejerforeningen Bagsværd Bymidte.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 40.725.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

	31.12.20	31.12.19
	DKK	DKK

### 17. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra a, (kostpris) samt vedtægternes § 5:

	31.12.20	31.12.19
	DKK	DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	4.440.859	5.756.425
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-59.000.000	-59.000.000
Ejendom anskaffessum	50.945.714	50.945.714
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	57.357.016	56.358.846
Prioritetsgæld pantebrevsrestgæld	-28.315.374	-29.484.255
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	20.987.356	18.820.305
Samlet andelsværdi	25.428.215	24.576.730
Ejendommen er indregnet til kostpris.		
Den samlede indskudskapital udgør i alt	10.274.491	10.274.491
Værdi pr. indskudt andelskrone	2,4749	2,3920

**18. Fordeling af andelsværdi mv.**

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr.	Adresse	Areal, andel	Indskud, andel	Andels- værdi		
1	Bagsværd Hovedgade 132,2	61,00	174.535	431.955		
2	Bagsværd Hovedgade 132,2	97,00	277.536	686.871		
3	Bagsværd Hovedgade 132,2	97,00	277.536	686.871		
4	Bagsværd Hovedgade 132,2	97,00	277.536	686.871		
5	Bagsværd Hovedgade 132,2	82,00	234.618	580.653		
6	Bagsværd Hovedgade 132,2	97,00	277.535	686.868		
7	Bagsværd Hovedgade 132,2	61,00	174.535	431.955		
8	Bagsværd Hovedgade 144,1	87,00	248.924	616.059		
9	Bagsværd Hovedgade 144,1	102,00	291.841	722.274		
10	Bagsværd Hovedgade 144,1	102,00	291.841	722.274		
11	Bagsværd Hovedgade 144,1	91,00	260.370	644.387		
12	Bagsværd Hovedgade 144,2	87,00	248.924	616.059		
13	Bagsværd Hovedgade 144,2	102,00	291.841	722.274		
14	Bagsværd Hovedgade 144,2	102,00	291.842	722.276		
15	Bagsværd Hovedgade 144,2	91,00	260.368	644.382		
16	Bagsværd Hovedgade 144,3	75,00	214.560	531.012		
17	Bagsværd Hovedgade 144,3	91,00	260.368	644.382		
18	Bagsværd Hovedgade 144,3	91,00	260.370	644.387		
19	Bagsværd Hovedgade 144,3	87,00	248.923	616.057		
20	Bagsværd Hovedgade 146,1	110,00	314.732	778.926		
21	Bagsværd Hovedgade 146,1	102,00	291.842	722.276		
22	Bagsværd Hovedgade 146,1	102,00	291.841	722.274		
23	Bagsværd Hovedgade 146,1	110,00	314.730	778.922		
Transport				2.124,00	6.077.148	15.040.265



**18. Fordeling af andelsværdi mv. - fortsat -**

Nr. Adresse	Areal, andel	Indskud, andel	Andelsværdi
Transport	2.124,00	6.077.148	15.040.265
24 Bagsværd Hovedgade 146,2 dør 1	110,00	314.732	778.926
25 Bagsværd Hovedgade 146,2 lejl 2	102,00	291.841	722.274
26 Bagsværd Hovedgade 146,2 lejl 3	102,00	291.841	722.274
27 Bagsværd Hovedgade 146,2 dør 4	110,00	314.732	778.926
28 Bagsværd Hovedgade 146,3 lejl 1	108,00	309.010	764.765
29 Bagsværd Hovedgade 146,3 lejl 2	91,00	260.368	644.382
30 Bagsværd Hovedgade 146,3 dør 3	91,00	260.370	644.387
31 Bagsværd Hovedgade 146,3 lejl 4	97,00	277.535	686.868
32 Bagsværd Hovedgade 148 1. tv.	110,00	314.732	778.926
33 Bagsværd Hovedgade 148 2. tv.	100,00	286.120	708.115
34 Bagsværd Hovedgade 148 2. mf	102,00	291.841	722.274
35 Bagsværd Hovedgade 148 2. th	87,00	248.923	616.057
36 Bagsværd Hovedgade 148 3. tv	91,00	260.368	644.382
37 Bagsværd Hovedgade 148 3. mf	91,00	260.370	644.387
38 Bagsværd Hovedgade 148 3. th	75,00	214.560	531.012
I alt	3.591,00	10.274.491	25.428.220

31.12.20 31.12.19  
DKK DKK

**18. Fordeling af andelsværdi mv. - fortsat -**

Andelsværdi pr. andelskvm	7.081,10	6.843,98
Andelsværdi pr. andelsfordelingstal	2,4749	2,3920

**19. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal**

*Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi*

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal		BBR-areal, kvm	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
B1 Andelsboliger	38	38	4.218	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 Andelsboliger i alt	38	38	4.218	4.218

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:  
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligareal:  
Boligernes areal (anden kilde)

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*  
Fordelingstallet ved opgørelse af boligareal er 3591

D1 Foreningens stiftelsesår:  
1998

D2 Ejendommens opførelsesår:  
2000

**19. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal** - fortsat -

			Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:			
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Anskaffelsesprisen			
			DKK pr. andelskvm	
		31.12.20	31.12.19	
			31.12.20	31.12.19
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	50.945.914	50.945.914	
			12.078	12.078
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.010.896	765.896	
			240	182
			31.12.20	31.12.19
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms- værdi		2	2
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gælds- forpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%		0	4

### 19. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige 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

	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
	2020	2019	2020	2019	
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	3.730.465	3.730.465	884	884
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

	DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK	31.12.20	31.12.19

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):			
K1	Andelsværdi	6.029	5.827
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	12.695	12.441
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	18.724	18.268

### 19. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2020	2019	2018
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J    Årets resultat	260	223	358
R    Årets afdrag	330	330	327

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2020	2019	2018
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1   Vedligeholdelse, løbende	21	104	42
M2   Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3   Vedligeholdelse i alt	21	104	42

### 19. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

#### Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Foreslået andelskroneværdi	6.029	5.827
Reserver uden for andelskroneværdi	240	182
		DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:		
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter		884
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	100%	100%

## 20. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

#### Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Modtaget ydelsesstøtte er modregnet i udgiften..

## 20. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

## BALANCEN

### Ejendom

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af kontant ejendomsvurdering, idet denne er en anvendelig indikator for dagsværdi. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.



**20. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Egenkapital**

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til den kursregulerede pantebrevsgæld. Kursreguleringer på prioritetslånene føres direkte på egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).