

Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte

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

Årsrapport for 2019

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

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

Newsec Property Asset Management Denmark A/S.
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kongens Lyngby

Fra 1.1.2020 er administrator Vopa A/S

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bank

Nordea

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 5. oktober 2020

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 2019. 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 2019.

Bagsværd, den 5. oktober 2020

Administrator

Maria Udengaard Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bagsværd Bymidte for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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 i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på, at der er anvendt forskellige metoder til måling af ejendommen i balancen og ved beregning af andelsværdien. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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,

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Søborg, den 5. oktober 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Lise Foss Nielsen
Statsaut. revisor

Louise Corneliussen
Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note	2019 DKK	Ikke revideret budget	2018 DKK	
		2019 DKK		
1	Boligafgifter, beboelse	3.730.465	3.730.500	3.945.994
	Lejeindtægter, erhverv	14.329	14.300	14.329
	Indtægter i alt	3.744.794	3.744.800	3.960.323
2	Vedligeholdelse, løbende	-439.908	-125.100	-150.240
3	Ejendomsskat og forsikringer	-237.632	-237.600	-236.992
4	Renholdelse	-60.870	-79.500	-15.000
5	Fællesudgifter E/F Bagsværd Bymidte	-501.714	-480.500	-380.000
6	Administrationsomkostninger	-175.148	-92.100	-144.420
7	Øvrige foreningsomkostninger	-12.060	-3.000	-3.000
	Omkostninger i alt	-1.427.332	-1.017.800	-929.652
	Resultat før finansielle poster	2.317.462	2.727.000	3.030.671
8	Finansielle omkostninger	-1.378.264	-1.092.000	-1.521.320
	Finansielle poster i alt	-1.378.264	-1.092.000	-1.521.320
	Resultat før skat	939.198	1.635.000	1.509.351
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	939.198	1.635.000	1.509.351

	2019 DKK	Ikke revideret budget 2019 DKK	2018 DKK
Forslag til resultatdisponering			
<i>Overført til "Andre reserver":</i>			
Overført til "reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	245.000	245.000	245.000
Udgift til dørtелефoner overført til reserve vedligeholdelse	-314.979	0	0
	-69.979	245.000	245.000
<i>Overført til "Overført resultat":</i>			
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	1.389.728	1.390.000	1.379.563
Indeksregulering af indeksslån	-269.640	0	-437.376
Overført restandel af årets resultat	-89.697	0	322.164
	1.030.391	1.390.000	1.264.351
I alt	960.412	1.635.000	1.509.351

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
9	Ejendom	59.000.000	59.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	59.000.000	59.000.000
	Anlægsaktiver i alt	59.000.000	59.000.000
	Anden mellemregning E/F	196.896	159.016
10	Andre tilgodehavender	246.949	20.123
	Vandregnskab tidligere år	0	106.919
	Tilgodehavender i alt	443.845	286.058
11	Likvide beholdninger	3.929.357	5.164.291
	Omsætningsaktiver i alt	4.373.202	5.450.349
	Aktiver i alt	63.373.202	64.450.349

	31.12.19	31.12.18
	DKK	DKK
PASSIVER		
Note		
Andelsindskud	10.274.491	10.274.491
Reserve for opskrivninger	8.054.286	8.054.286
Overført resultat	-12.572.352	-12.388.389
Egenkapital før andre reserver	5.756.425	5.940.388
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	765.896	835.875
Andre reserver i alt	765.896	835.875
Egenkapital i alt	6.522.321	6.776.263
12 Gæld til realkreditinstitutter	56.358.846	56.285.793
Langfristede gældsforpligtelser i alt	56.358.846	56.285.793
12 Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	3
13 Modtagne forudbetalinger og deposita	78.849	22.830
14 Anden gæld	413.186	1.365.460
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	492.035	1.388.293
Gældsforpligtelser i alt	56.850.881	57.674.086
Passiver i alt	63.373.202	64.450.349
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	se af	
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19						
Saldo pr. 01.01.19	10.274.491	8.054.286	-12.388.389	5.940.388	835.875	6.776.263
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	0	0	69.979	69.979	-69.979	0
Kursregulering af gæld	0	0	-1.193.141	-1.193.141	0	-1.193.141
Årets resultat	0	0	939.199	939.199	0	939.199
Saldo pr. 31.12.19	10.274.491	8.054.286	-12.572.352	5.756.425	765.896	6.522.321

	2019 DKK	Ikke revideret budget 2019 DKK	2018 DKK
1. Boligafgifter, beboelse			
Boligafgifter og fællesudgifter	3.730.465	3.730.500	3.945.994
I alt	3.730.465	3.730.500	3.945.994

Af de samlede boligafgifter udgør opkrævning af fællesudgifter DKK 897.765.

2. Vedligeholdelse, løbende

Badeværelsesrenovering	61.875	0	59.375
Dørtelefoner	314.979	0	0
Tømrer	4.743	0	0
Blikkenslager og VVS	1.563	0	13.006
Varmeanlæg	35.391	0	52.576
Elektriker	1.213	0	7.840
Have- og gårdanlæg	0	0	472
Låseservice	3.950	0	4.163
Rådgivning	3.586	0	0
Ventilation	11.313	0	12.808
Varme i cykelkælder	1.295	0	0
Budget		125.100	
I alt	439.908	125.100	150.240

3. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	224.693	224.600	224.280
Forsikringer	12.939	13.000	12.712
I alt	237.632	237.600	236.992

	2019 DKK	Ikke revideret budget 2019 DKK	2018 DKK
4. Renholdelse			
Viceværtsservice	44.737	49.500	0
Vinduespolering	0	30.000	15.000
Ejendomsservice	16.133	0	0
I alt	60.870	79.500	15.000

5. Fællesudgifter E/F Bagsværd Bymidte

Aconto betalt	480.500	480.500	380.000
Renovation	0	0	0
Fællesudgifter	0	0	0
Vedligeholdelse og el Blok A	0	0	0
El Blok B	0	0	0
Vedligeholdelse Blok B	0	0	0
Vedligeholdelse og renholdelse § 18, stk 5	0	0	0
Regulering af fællesudgifter fra året før	21.214	0	0
I alt	501.714	480.500	380.000

Ligesom i 2018 er det kun årets a conto bidrag til ejerforeningen Bagsværd Bymidte, der er medtaget som årets udgift. I de tidligere år er årets opgjorte udgifter indregnet i resultatopgørelsen, men ved regnskabsafslutningen foreligger der ikke en godkendt opgørelse fra ejerforeningen.

	2019	Ikke revideret budget 2019	2018
	DKK	DKK	DKK

6. Administrationsomkostninger

Kontorartikler, porto mv.	434	0	3.208
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	5.900	6.000	6.111
Administration	56.250	50.600	75.285
Revision og regnskabsmæssig assistance	32.000	32.000	41.750
Ekstraarbejde revisor sidste år	33.375	0	0
Varmeregnskabshonorar	0	0	5.953
Advokathonorar	52.500	0	0
Bankgebyr og andre gebyrer	2.083	3.500	3.091
Kontingenter	800	0	800
Differencer vand- og varmeregnskab tidligere år	0	0	7.597
Digital postkasse	0	0	625
Tab på debitorer	-8.194	0	0
I alt	175.148	92.100	144.420

7. Øvrige foreningsomkostninger

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

	2019 DKK	Ikke revideret budget 2019 DKK	2018 DKK
8. Finansielle omkostninger			
Realkredit DK årg. 2054 2,5% indeksslån	688.788	0	704.281
Realkredit DK årg. 2054 2,5% indeksslån	845.903	0	865.346
Modtaget ydelsesstøtte	-442.761	0	-465.684
Indeksregulering af indeksslån	119.206	0	193.347
Indeksregulering af indeksslån	150.434	0	224.030
Budget		1.092.000	
Renter, realkreditinstitutter i alt	1.361.570	1.092.000	1.521.320
Renter, kreditorer	275	0	0
Morarenter RD lån	16.419	0	0
Renter, andre i alt	16.694	0	0
I alt	1.378.264	1.092.000	1.521.320

	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
9. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01.19	50.945.714	50.945.714
Kostpris pr. 31.12.19	50.945.714	50.945.714
Opskrivninger pr. 01.01.19	8.054.286	8.054.286
Opskrivninger pr. 31.12.19	8.054.286	8.054.286
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	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 2019. 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 2018 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 2019.

	31.12.19	31.12.18
	DKK	DKK

10. Andre tilgodehavender

Sidste års forbrugsregnskab	146.639	0
Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet a conto forbrug	-357.800	0
Afholdte udgifter til forbrug	385.800	0
Forbrugsregnskab i alt	174.639	0
Huslejedebitorer	11.696	0
Antenneregnskab	3.797	0
Mellemregning andelssalg	13.125	20.123
Forudbetalte omkostninger	43.692	0
Øvrige andre tilgodehavender i alt	72.310	20.123
I alt	246.949	20.123

11. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.19	Indestående 31.12.18
Nordea 6264 226 641	3.920.665	5.155.559
Nordea 0724891535	8.692	8.732
I alt	3.929.357	5.164.291

12. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest- løbetid	Renter og bidrag i året	Betalte afdrag i året	Indeks- regulering indekslån	Nominel restgæld (obligation s- restgæld)	Kursværdi 31.12.19	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.19	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.18
Realkredit DK Indeksloan rentesats 2,5 % p.a.	17.919.000	144,00	21,5	688.788	613.280	119.206	17.450.226	25.128.325	13.035.837	13.529.911
Realkredit DK Indeksloan rentesats 2,5 % p.a.	22.805.800	144,00	21,5	845.903	776.448	150.434	21.687.862	31.230.521	16.448.418	17.074.432
Regulering til kursværdi	0	0,00	0	0	0	0	0	0	26.874.591	25.681.450
Gæld til realkreditinstitutter i alt				1.534.691	1.389.728	269.640	39.138.088	56.358.846	56.358.846	56.285.793
Danske Bank	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	3
Gæld til øvrige kreditinstitutter, kortfristet i alt				0	0	0	0	0	0	3
I alt				1.534.691	1.389.728	269.640	39.138.088	56.358.846	56.358.846	56.285.796

Beløb i DKK	Regnskabs- mæssig værdi 31.12.19	Kortfristet gæld	Langfristet gæld
	Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:		
Gæld til realkreditinstitutter	56.358.846	1.400.000	54.958.846
I alt	56.358.846	1.400.000	54.958.846

	31.12.19	31.12.18
	DKK	DKK

13. Modtagne forudbetalinger og deposita

Forudbetalt husleje fra lejere	44.849	8.830
Modtagne deposita fra lejere og garantisum	34.000	14.000
I alt	78.849	22.830

14. Anden gæld

Indeværende års varmeregnskab		
Opkrævet a conto varme	0	386.800
Afholdte udgifter til opvarmning	0	-385.800
Varmeregnskab i alt	0	1.000

Indeværende års vandregnskab		
Opkrævet a conto vand	151.100	132.550
Afholdte udgifter til vand	-129.600	-129.600
Vandregnskab i alt	21.500	2.950

Mellemregning EF Bagsværd Bymidte tidl. år	24.691	0
Mellemregning med Newsec	11.368	0
Mellemregning E/F årets drift	0	110.396
Godtgørelse bestyrelsen	1.000	3.000
Realkredit Danmark	0	1.233.114
Skyldige omkostninger	322.627	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	32.000	15.000

Øvrig anden gæld i alt	366.995	1.361.510
------------------------	---------	-----------

Anden gæld, kortfristet, i alt	413.186	1.365.460
--------------------------------	---------	-----------

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.

31.12.19 31.12.18
DKK DKK

17. Beregning af andelsværdi

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

31.12.19 31.12.18
DKK DKK

Foreningens egenkapital før andre reserver	5.756.425	5.940.388
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-59.000.000	-59.000.000
Ejendom anskaffesessum	50.945.714	50.945.714
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	56.358.846	56.285.796
Prioritetsgæld pantebrevsrestgæld	-29.484.255	-30.604.343
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	18.820.305	17.627.167
Samlet andelsværdi	24.576.730	23.567.555
Ejendommen er indregnet til kostpris.		
Den samlede indskudskapital udgør i alt	10.274.491	10.274.491
Værdi pr. indskudt andelskrone	2,3920	2,2938

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	417.490
2	Bagsværd Hovedgade 132,2	97,00	277.536	663.870
3	Bagsværd Hovedgade 132,2	97,00	277.536	663.870
4	Bagsværd Hovedgade 132,2	97,00	277.536	663.870
5	Bagsværd Hovedgade 132,2	82,00	234.618	561.210
6	Bagsværd Hovedgade 132,2	97,00	277.535	663.868
7	Bagsværd Hovedgade 132,2	61,00	174.535	417.490
8	Bagsværd Hovedgade 144,1	87,00	248.924	595.430
9	Bagsværd Hovedgade 144,1	102,00	291.841	698.088
10	Bagsværd Hovedgade 144,1	102,00	291.841	698.088
11	Bagsværd Hovedgade 144,1	91,00	260.370	622.809
12	Bagsværd Hovedgade 144,2	87,00	248.924	595.430
13	Bagsværd Hovedgade 144,2	102,00	291.841	698.088
14	Bagsværd Hovedgade 144,2	102,00	291.842	698.090
15	Bagsværd Hovedgade 144,2	91,00	260.368	622.804
16	Bagsværd Hovedgade 144,3	75,00	214.560	513.231
17	Bagsværd Hovedgade 144,3	91,00	260.368	622.804
18	Bagsværd Hovedgade 144,3	91,00	260.370	622.809
19	Bagsværd Hovedgade 144,3	87,00	248.923	595.427
20	Bagsværd Hovedgade 146,1	110,00	314.732	752.843
21	Bagsværd Hovedgade 146,1	102,00	291.842	698.090
22	Bagsværd Hovedgade 146,1	102,00	291.841	698.088
23	Bagsværd Hovedgade 146,1	110,00	314.730	752.839
	Transport	2.124,00	6.077.148	14.536.626

18. Fordeling af andelsværdi mv. - fortsat -

Nr. Adresse		Areal, andel	Indskud, andel	Andels- værdi
Transport		2.124,00	6.077.148	14.536.626
24	Bagsværd Hovedgade 146,2 dør 1	110,00	314.732	752.843
25	Bagsværd Hovedgade 146,2 lejl 2	102,00	291.841	698.088
26	Bagsværd Hovedgade 146,2 lejl 3	102,00	291.841	698.088
27	Bagsværd Hovedgade 146,2 dør 4	110,00	314.732	752.843
28	Bagsværd Hovedgade 146,3 lejl 1	108,00	309.010	739.156
29	Bagsværd Hovedgade 146,3 lejl 2	91,00	260.368	622.804
30	Bagsværd Hovedgade 146,3 dør 3	91,00	260.370	622.809
31	Bagsværd Hovedgade 146,3 lejl 4	97,00	277.535	663.868
32	Bagsværd Hovedgade 148 1. tv	110,00	314.732	752.843
33	Bagsværd Hovedgade 148 2. tv.	100,00	286.120	684.403
34	Bagsværd Hovedgade 148 2. mf	102,00	291.841	698.088
35	Bagsværd Hovedgade 148 2. th	87,00	248.923	595.427
36	Bagsværd Hovedgade 148 3. tv	91,00	260.368	622.804
37	Bagsværd Hovedgade 148 3. mf	91,00	260.370	622.809
38	Bagsværd Hovedgade 148 3. th	75,00	214.560	513.231
I alt		3.591,00	10.274.491	24.576.730

31.12.19 31.12.18
DKK DKK

18. Fordeling af andelsværdi mv. - fortsat -

Andelsværdi pr. andelskvm	6.843,98	6.562,95
Andelsværdi pr. andelsfordelingstal	2,3920	2,2938

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	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
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	
		31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	50.945.914	50.945.914	12.078	0
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	765.896	835.875	182	0
				31.12.19	31.12.18
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%			4	2

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	
	2019	2018	2019	2018

Indtægtsart:

H1	Boligafgift	3.730.465	3.945.994	884	936
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0

	DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK	31.12.19	31.12.18

Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance-
dagen (B1 + B2):

K1	Andelsværdi	5.827	6.563
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	12.441	14.543
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	18.268	21.106

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

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2019	2018	2017
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J Årets resultat	223	358	430
R Årets afdrag	330	327	325

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2019	2018	2017
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	104	42	70
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	104	42	70

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	5.827	0
Reserver uden for andelskroneværdi	182	0
		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 indekslån 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 tabsrisici 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).