



Andelsboligforeningen A-B Bymidten

Jernbanevej 17 - 55, 2600 Glostrup

Årsrapport for året 2021/2022

Administrator:
Advodan Glostrup
Glostrup Torv 6 - 10
2600 Glostrup

Uafhængig samarbejdspartner med Crowe - statsautoriserede revisorer

Revisionsfirmaet
Henrik Holmstrøm Degn

Vigerslevvej 131
2500 Valby

Tel: 3630 2211
Fax: 3644 0267

post@revisordegn.dk
www.revisordegn.dk

CVR-nummer: 3000 2644
Danske Bank: 3350 10202450

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen A-B Bymidten CVR-nr.: 25 02 32 34 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Adresse	Jernbanevej 17 - 55 2600 Glostrup
Ejendommen	Matr. nr. 9 fk, Glostrup By, Glostrup
Bestyrelse	Rita Svensson (formand) Søren Toft Birgitte Krog
Administrator	Advodan Glostrup Glostrup Torv 6 - 10 2600 Glostrup Mail: adm2600@advodan.dk
Revision	Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn Vigerslevvej 131 2500 Valby i samarbejde med Crowe statsautoriserede revisorer

Ledelsespåtegning

Ledelsen har behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Andelsboligforeningen A-B Bymidten.

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. 30. juni 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den

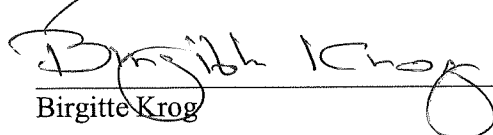
I bestyrelsen:



Rita Svensson (formand)



Søren Toft



Birgitte Krog

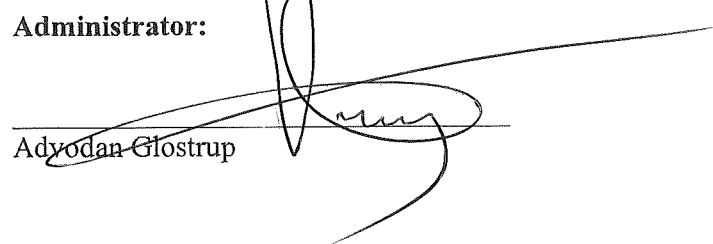
Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021/2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Glostrup, den

11/10 - 2022

Administrator:


Adyodan Glostrup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen A-B Bymidten

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen A-B Bymidten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

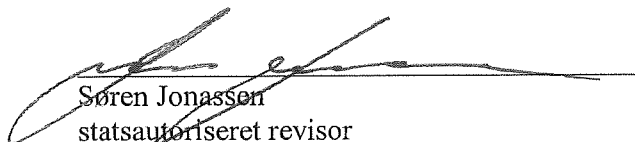
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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.

København, den 13. september 2022

Crowe
CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 18488

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B A-B Bymidten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsåret, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen på balancetidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og rentekomkostninger.

Øvrige omkostninger

Øvrige omkostninger omfatter omkostninger til foreningens drift, vedligeholdelse og administration.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Anlæg medtages alene i det omfang de skønnes ikke at være indeholdt i ejendommens værdi.

Anlæg medtages til anskaffelsespris.

Afskrivninger på anlæg foretages efter den for anlægget skønnede levetid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominelle værdier.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel restgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til de nominelle værdier.

Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2021 - 30. juni 2022

		2020/21
		<u>1.000 kr.</u>
<u>Indtægter</u>		
Boligafgifter	1.532.880	1.533
Lejeindtægter, garage og parkering	13.320	9
Lejeindtægter, fælleslokale og gæsteværelse	<u>1.000</u>	<u>0</u>
<u>Indtægter i alt</u>	<u>1.547.200</u>	<u>1.542</u>
<u>Omkostninger</u>		
Renter m.v.:		
Prioritetsrenter	210.652	217
Bankrenter	<u>7.056</u>	<u>7</u>
	217.708	<u>224</u>
Driftsomkostninger:		
Viceværterløn m.v.	12.584	16
Renovation	75.383	66
Ejendomsskatter	193.499	193
Vand ikke afregnet i forhold til enheder	- 6.070	- 4
Forsikringer	17.023	17
Varmer, el og vand, fælleshus	<u>16.525</u>	<u>8</u>
	308.944	<u>296</u>
Vedligeholdelse	note 1	<u>349</u>
Administrationsomkostninger:		
Administrationshonorar	40.448	40
Revisionshonorar / regnskabsopstilling	15.400	15
Valuarvurdering	<u>12.500</u>	<u>11</u>
	68.348	<u>66</u>
Foreningsomkostninger	note 2	<u>26</u>
<u>Omkostninger i alt</u>	<u>722.023</u>	<u>961</u>
<u>Regnskabsmæssigt resultat</u>	825.177	581
Ordinære afdrag på prioritetsgæld	<u>- 451.702</u>	<u>- 448</u>
<u>Kontant resultat</u>	<u>373.475</u>	<u>133</u>

Balance pr. 30. juni 2022**Aktiver****Anlægsaktiver**

Ejendommen:

Bogført værdi pr. 30. juni 2022	note 3	<u>49.950.000</u>
---------------------------------------	--------	-------------------

<u>Anlægsaktiver i alt</u>		<u>49.950.000</u>
---	--	-------------------

Omsætningsaktiver

Tilgodehavende forsikringssag		13.187
-------------------------------------	--	--------

Mellemregning med bolig 11		64.625
----------------------------------	--	--------

Forudbetalte omkostninger		8.640
---------------------------------	--	-------

Nordea, konto nr. 6274 653297		1.083.963
-------------------------------------	--	-----------

Kassebeholdning		<u>420</u>
-----------------------	--	------------

<u>Omsætningsaktiver i alt</u>		<u>1.170.835</u>
---	--	------------------

<u>Aktiver i alt</u>		<u>51.120.835</u>
-----------------------------------	--	-------------------

Balance pr. 30. juni 2022**Passiver****Egenkapital**

Andelskapital:

Saldo pr. 1. juli 2021 3.381.518

Reserve for opskrivning af ejendommen:

Saldo pr. 1. juli 2021 32.023.148

Årets opskrivning 950.000 32.973.148

Tabs- og vindingskonto:

Saldo pr. 1. juli 2021 - 2.059.575

Årets regnskabsmæssige resultat 825.177 - 1.234.398

Egenkapital før andre reserver i alt **35.120.268****Andre reserver**

Andre reserver:

Saldo pr. 1. juli 2021 1.820.000

Hensat i 2021/2022 0 1.820.000

Andre reserver i alt **1.820.000****Egenkapital i alt** **36.940.268****Langfristede gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld note 5 13.626.622

Langfristede gældsforpligtelser i alt **13.626.622****Kortfristede gældsforpligtelser**

Vandregnskab 2022:

Indtægter 30.150

Omkostninger 19.480 10.670

Skyldige omkostninger note 4 87.275

Kortfristet del af prioritetsgæld note 5 456.000

Kortfristede gældsforpligtelser i alt **553.945****Gældsforpligtelser i alt** **14.180.567****Passiver i alt** **51.120.835**

Noter til årsrapporten for året 2021/2022

		<u>2020/21</u>
<u>Note 1. Vedligeholdelse</u>		<u>1.000 kr.</u>
Tømrer og snedker	6.238	33
Låsesmed, skilte mv.	555	6
Blikkenslager / VVS / kloak	8.291	1
Elektriker	1.031	0
Gasfyr inkl. serviceabonnement	34.306	101
Teknisk rådgivning	11.656	4
Energimærke	18.125	0
Reparation af facader	19.600	0
Reparation af sokkel m.v.	0	185
Containerleje	0	9
Andet vedr. gårdanlæg / fællesarealer	540	10
	<u>100.342</u>	<u>349</u>

Note 2. Foreningsomkostninger

Hjemmeside	3.420	3
Kontorhold	853	0
Bestyrelsesgodtgørelse	11.550	12
ABF kontingent	4.104	4
Diverse gebyrer m.v.	5.876	6
Generalforsamling og møder	878	1
	<u>26.681</u>	<u>26</u>

Note 3. Ejendommen

Anskaffelsespris:		
Saldo pr. 1. juli 2021		16.976.852
Opskrivning af ejendom:		
Saldo pr. 1. juli 2021	32.023.148	
Opskrivning til handelsværdi som udlejningsejendom iflg. vurdering foretaget af vurderingsspecialist, MRICS Registreret Valuar, Janne Lykke Nielsen og vurderings- og investeringschef, valuar, Lone Thuen, EDC Erhverv Poul Erik Bech, den 12. september 2022	<u>950.000</u>	<u>32.973.148</u>
<u>Saldo pr. 30. juni 2022</u>		<u>49.950.000</u>

Valuaren har valgt ikke at anvende den anbefalede DCF-metode ved vurdering af ejendommen. Det er skønnet at pengestrømmen i foreningen er stabil og der valgt at benytte 1 års afkast modellen. Valuarvurderingen er baseret på en afkastprocent på 4,00%. En eventuel ændring i den anvendte afkastsats kan have væsentlig effekt på valuarvurderingen. Dagsværdien kan derfor være følsom overfor udsving i afkastprocenten.

Den foretagne valuarvurdering er gældende i 18 måneder fra vurderingsdatoen.

Ejendommens kontantværdi for vurderingsåret 2021 udgør kr. 24.000.000.

Noter til årsrapporten for året 2021/2022

Note 4. Skyldige omkostninger

Revisionshonorar / regnskabsopstilling	15.400
Valuarhonorar	12.500
Ejendomsmæglerhonorar vedr. bolig 11	<u>59.375</u>
	<u>87.275</u>

Note 5. Prioritetsgæld

	<u>Kursværdi</u>	<u>Nominel restgæld</u>
Realkredit Danmark - 0,8664% - kontantlån - restløbetid 27 år 6 mdr.	<u>11.094.350</u>	<u>14.082.622</u>
	<u>11.094.350</u>	<u>14.082.622</u>

Årets ordinære afdrag på prioritetsgæld udgør kr. 451.702.

Note 6. Beregning af andelsværdi

Andelenes værdi pr. 30. juni 2022 er efter forslag fra bestyrelsen beregnet i overensstemmelse med andelsboliglovens § 5 stk. 2 b.

Andelsværdiberegning ved ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom:

Egenkapital før andre reserver ifølge regnskab		35.120.268
Ejendommen til regnskabsmæssig værdi	49.950.000	
Ejendommens værdi i henhold til ABL § 5, stk. 3.	<u>43.600.000</u>	- 6.350.000
Prioritetsgæld til kursværdi	11.094.348	
Nominel restgæld	<u>14.082.622</u>	<u>2.988.274</u>
<u>Reguleret egenkapital</u>		<u>31.758.542</u>

Andelsværdi pr. andelskrone: 31.758.542 / 3.381.518 = **9,39**

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering 18. juli 2019, hvoraf det fremgår, at ejendommens værdi var kr. 43.600.000. Valuarvurderingen blev udarbejdet af Janne Lykke Nielsen og Lone Thuen, EDC Erhverv Poul Erik Bech. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5 stk. 3.

Foreningen har ønsket at fastfryse valuarvurderingen i henhold til ABL § 5 stk. 3.

Andelskroneværdien blev på seneste ordinære generalforsamling den 07.10.2021 vedtaget til 8,38.

Noter til årsrapporten for året 2021/2022

Note 7. Andelsværdi pr. andel

<u>Nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andels- værdi</u>
1	Jernbanevej 17	187.861	1.764.353
2	Jernbanevej 19	187.861	1.764.353
3	Jernbanevej 37	157.401	1.478.279
4	Jernbanevej 39	157.401	1.478.279
5	Jernbanevej 41	157.401	1.478.279
6	Jernbanevej 43	186.845	1.754.811
7	Jernbanevej 45	186.845	1.754.811
8	Jernbanevej 47	186.845	1.754.811
9	Jernbanevej 49	186.845	1.754.811
10	Jernbanevej 51	204.110	1.916.960
11	Jernbanevej 53	204.110	1.916.960
12	Jernbanevej 55	204.110	1.916.960
13	Jernbanevej 21	172.628	1.621.288
14	Jernbanevej 23	172.628	1.621.288
15	Jernbanevej 25	172.628	1.621.288
16	Jernbanevej 27	172.628	1.621.288
17	Jernbanevej 29	187.861	1.764.353
18	Jernbanevej 31	147.755	1.387.685
19	Jernbanevej 33	<u>147.755</u>	<u>1.387.685</u>
		<u>3.381.518</u>	<u>31.758.542</u>

Noter til årsrapporten for året 2021/2022

Note 8. Nøgleoplysninger

Fordeling af lejligheder

Foreningens lejlighedsfordeling er som følger pr. 30. juni 2022.

Boligtype	Antal	Areal m²
B1 Andelsboliger	19	1.558
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	1	80
B6 I alt	20	1.638

Fordelingstal	BBR areal	Andet areal	Indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?			X	
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1 Foreningens stiftelses år	1992			
D2 Ejendommens opførelses år	1995			
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen ?				Nej
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020 ?	Ja		
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		Kr. 43.600.000	Kr. pr. m ² 26.618
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		1.820.000	1.111
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi			4,17%

G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		Ja
Tilbagebetalingskravet er opgjort til kr. 3.247.147 hvoraf den kommunale andel udgør kr. 1.058.025.		
Beløbene er opgjort af Statens Administration på baggrund af oplysninger fra Realkredit Danmark		
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?		Nej
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?		Nej

Noter til årsrapporten for året 2021/2022

Note 8. Nøgleoplysninger (forsat)

	Totaler	Kr. pr. andels-m²
H1 Boligafgift	1.532.880	984
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0
H3 Boliglejeindtægter	0	0

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud	544.543	580.750	825.177
Årets overskud (før afdrag), gennemsnit pr. andels-m ² (sidste 3 år)	350	373	530

	Kr. pr. andels-m²
K1 Andelsværdi	20.384
K2 Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	<u>8.350</u>
K3 Teknisk andelsværdi	<u>28.734</u>

	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m ²)	145	100	61
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr. pr. m ²)	<u>0</u>	<u>113</u>	<u>0</u>
M3 Vedligeholdelse i alt	<u>145</u>	<u>213</u>	<u>61</u>

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	72%
---	-----

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag på gæld	421.294	447.810	451.702
Årets afdrag på gæld pr. andels-m ² (sidste 3 år)	270	287	290