



Andelsboligforeningen A-B Bymidten

Jernbanevej 17 - 55, 2600 Glostrup

Årsrapport for året 2024/2025

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 2024 - 30. juni 2025 for Andelsboligforeningen 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 2025 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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 2024/2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Glostrup, den

Administrator:

Advodan Glostrup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Bymidten

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bymidten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra den mulige indvirkning af det forhold der er beskrevet i afsnittet ”Grundlag for konklusion med forbehold”, giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Andelsboligforeningen har ikke fået foretaget en tilstrækkelig opdateret valuarvurdering af ejendommen, og vi tager derfor forbehold for at ejendommen i årsregnskabet er korrekt værdiansat til dagsværdi. Forbeholdet påvirker ikke andelsværdiberegningen, da valuarvurderingen i andelsværdiberegningen er valgt fastfrosset efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3.

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 revisorers 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 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 2024 - 30. juni 2025

		2023/24
<u>Indtægter</u>		<u>1.000 kr.</u>
Boligafgifter	1.548.209	1.533
Lejeindtægter, garage og parkering	13.434	11
Lejeindtægter, fælleslokale og gæsteværelse	<u>500</u>	<u>2</u>
<u>Indtægter i alt</u>	<u>1.562.143</u>	<u>1.546</u>
<u>Omkostninger</u>		
Renter m.v.:		
Øvrige renter	629	0
Prioritetsrenter	<u>190.542</u>	<u>197</u>
	191.171	<u>197</u>
Driftsomkostninger:		
Viceværterløn m.v.	16.736	28
Ejendomsservice	0	2
Renovation	107.250	99
Ejendomsskatter/grundskyld	150.831	173
Vand ikke afregnet i forhold til enheder	- 5.223	- 4
Forsikringer	23.444	23
Drift, varme, el og vand, fælleshus	<u>14.816</u>	<u>13</u>
	307.854	<u>334</u>
Vedligeholdelse	note 1	<u>329</u>
Administrationsomkostninger:		
Administrationshonorar	42.209	41
Revisionshonorar / regnskabsopstilling	16.500	16
Valuarvurdering	<u>- 2.000</u>	<u>13</u>
	56.709	<u>70</u>
Foreningsomkostninger	note 2	<u>33</u>
<u>Omkostninger i alt</u>	<u>1.057.980</u>	<u>963</u>
<u>Regnskabsmæssigt resultat</u>	504.163	583
Ordinære afdrag på prioritetsgæld	<u>- 463.584</u>	<u>- 460</u>
<u>Kontant resultat</u>	<u>40.579</u>	<u>123</u>

Balance pr. 30. juni 2025**Aktiver****Anlægsaktiver**

Ejendommen:

Bogført værdi pr. 30. juni 2025	note 3	<u>45.900.000</u>
---------------------------------------	--------	-------------------

<u>Anlægsaktiver i alt</u>		<u>45.900.000</u>
---	--	-------------------

Omsætningsaktiver

Vandafregning 2024/25		665
-----------------------------	--	-----

Forudbetalte omkostninger		13.759
---------------------------------	--	--------

Nordea, konto nr. 6274 653297		1.274.156
-------------------------------------	--	-----------

Kassebeholdning		<u>800</u>
-----------------------	--	------------

<u>Omsætningsaktiver i alt</u>		<u>1.289.380</u>
---	--	------------------

<u>Aktiver i alt</u>		<u>47.189.380</u>
-----------------------------------	--	-------------------

Balance pr. 30. juni 2025**Passiver****Egenkapital**

Andelskapital:

Saldo pr. 1. juli 2024		3.381.518
------------------------------	--	-----------

Reserve for opskrivning af ejendommen:

Saldo pr. 1. juli 2024		28.923.148
------------------------------	--	------------

Tabs- og vindingskonto:

Saldo pr. 1. juli 2024	- 1.432.843	
Overført til andre reserver	- 232.085	
Årets regnskabsmæssige resultat	504.163	- 1.160.765

<u>Egenkapital før andre reserver i alt</u>		<u>31.143.901</u>
--	--	-------------------

Andre reserver

Andre reserver:

Saldo pr. 1. juli 2024	3.040.547	
Overført fra egenkapital i 2024/2025	232.085	3.272.632

<u>Andre reserver i alt</u>		<u>3.272.632</u>
--	--	------------------

<u>Egenkapital i alt</u>		<u>34.416.533</u>
---------------------------------------	--	-------------------

Langfristede gældsforpligtelser

Prioritetsgæld	note 5	12.236.207
----------------------	--------	------------

<u>Langfristede gældsforpligtelser i alt</u>		<u>12.236.207</u>
---	--	-------------------

Kortfristede gældsforpligtelser

Vandregnskab 2025:

Indtægter	30.870	
Omkostninger	24.904	5.966

Skyldige omkostninger	note 4	63.061
-----------------------------	--------	--------

Kortfristet del af prioritetsgæld	note 5	467.613
---	--------	---------

<u>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</u>		<u>69.027</u>
---	--	---------------

<u>Gældsforpligtelser i alt</u>		<u>12.772.847</u>
--	--	-------------------

<u>Passiver i alt</u>		<u>47.189.380</u>
------------------------------------	--	-------------------

Noter til årsrapporten for året 2024/2025

<u>Note 1. Vedligeholdelse</u>		<u>2023/24</u> <u>1.000 kr.</u>
Tømrer og snedker	83.525	28
Låsesmed, skilte mv.	0	2
Blikkenslager / VVS / kloak	92.605	34
Elektriker	409	0
Gasfyr inkl. serviceabonnement	34.864	28
Murer	0	45
Maler	0	7
Teknisk rådgivning	0	18
Gård og have	250.433	0
Fjernvarmeanlæg	7.863	0
Facaderenovering	0	166
Andet vedr. gårdanlæg / fællesarealer	1.813	1
	<u>471.512</u>	<u>329</u>

Note 2. Foreningsomkostninger

Hjemmeside	4.448	4
Kontorhold	1.278	1
Bestyrelsesgodtgørelse	11.850	15
ABF kontingent	3.449	5
Diverse gebyrer m.v.	8.516	7
Generalforsamling og møder	1.193	1
	<u>30.734</u>	<u>33</u>

Note 3. Ejendommen

Anskaffelsespris:	
Saldo pr. 1. juli 2024	16.976.852
Opskrivning af ejendom:	
Saldo pr. 1. juli 2024	28.923.148
Opskrivning til handelsværdi som udlejningsejendom iflg. vurdering foretaget af vurderingsspecialist, MRICS Registreret Valuar, Janne Lykke Nielsen og ejendomsmægler og diplomvaluar, MDE, Michael Thodsen, EDC Erhverv Poul Erik Bech, den 30. juni 2024	<u>0</u> <u>28.923.148</u>
<u>Saldo pr. 30. juni 2025</u>	<u>45.900.000</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 4,60%. En eventuel ændring i den anvendte afkastsats kan have væsentlig effekt på valuarvurderingen. Dagsværdien kan derfor være følsom overfor udsving i afkastprocenten.

Ejendommens seneste offentlige kontantværdi udgør kr. 24.000.000.

Noter til årsrapporten for året 2024/2025

Note 4. Skyldige omkostninger

Revisionshonorar / regnskabsopstilling	16.500
Bord - Have og anlæg	23.789
Mellemregning med administrator	1.500
Administrations honorar	21.214
Øvrige	58
	<u>63.061</u>

Note 5. Prioritetsgæld

	<u>Kursværdi</u>	<u>Nominel restgæld</u>
Realkredit Danmark - 0,8664% - kontantlån - restløbetid 24 år 6 mdr.	<u>9.789.179</u>	<u>12.703.820</u>

Årets ordinære afdrag på prioritetsgæld udgør kr. 463.584.

Note 6. Beregning af andelsværdi

Andelenes værdi pr. 30. juni 2025 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		31.143.901
Ejendommen til regnskabsmæssig værdi	45.900.000	
Ejendommens værdi i henhold til ABL § 5, stk. 3.	<u>43.600.000</u>	- 2.300.000
Prioritetsgæld til kursværdi	9.789.179	
Nominel restgæld	<u>12.703.820</u>	<u>2.914.641</u>
<u>Reguleret egenkapital</u>		<u>31.758.542</u>

Andelsværdi pr. andelskrone: $31.758.542 / 3.381.518 = \underline{\underline{9,39}}$

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 01.10.2024 vedtaget til 9,39.

Noter til årsrapporten for året 2024/2025

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 2024/2025

Note 8. Nøgleoplysninger

Fordeling af lejligheder

Foreningens lejlighedsfordeling er som følger pr. 30. juni 2025.

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	Indekseret offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X		
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020 ?		Ja		
F1b Tidspunkt for værdiansættelse		30. juni 2019		
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip			Kr. 43.600.000	Kr. pr. m² 26.618
F2b Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens §5, stk. 4			0	0
F2c Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer anføres årsagen her:				Ikke relevant
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver			3.272.632	1.998
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi				7,50%

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Hans Christian Færch

Advodan Glostrup København A/S CVR: 28848706

SignerRole

På vegne af: ADVODAN Glostrup - København, som admin...

Serienummer: c4483f1b-5fc8-4be8-bd2a-789a34104d4b

IP: 93.167.xxx.xxx

2025-09-17 14:56:31 UTC



Rita Svensson

SignerRole

På vegne af: AB Bymidten, formand

Serienummer: 5272c82e-7491-4e76-a667-c4102acbd98d

IP: 176.23.xxx.xxx

2025-09-18 09:06:50 UTC



Birgitte Krog

SignerRole

På vegne af: AB Bymidten, bestyrelsesmedlem



Søren Toft

SignerRole

På vegne af: AB Bymidten, bestyrelsesmedlem



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Toft

Underskriver

På vegne af: AB Bymidten

Serienummer: ff681095-91bd-41c8-847c-3ec0439ade89

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-11-07 20:27:36 UTC



Birgitte Krog

Underskriver

På vegne af: AB Bymidten

Serienummer: 67fdd156-4e0d-4279-972f-d4ae40ece91d

IP: 176.23.xxx.xxx

2025-11-30 12:36:32 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.