

Andelsboligforeningen Blæsenborg

CVR-nummer: 32905374

**ÅRSRAPPORT
1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 24 /10 2018

dirigent

Administrator:

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	6
----------------------	---

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Noter	13
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Blæsenborg	20
Andelsværdiberegning	24

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Blæsenborg.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 til 30. juni 2018.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 21 /9 2018

Administrator

DEAS A/S

Frederiksberg C, den 21 /9 2018

Bestyrelse

Simon Juel Pontoppidan
Formand

Linus Daniel Leonhard Duchstein Troels Jørgen Quistgaard Bay

Erik Sønderlund Hermansen

Sarah Holm Winther

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Blæsenborg.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blæsenborg for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med 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 ved revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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.

Frederiksberg, den 1 /10 2018

Revision København

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR
CVR nr. 34452342


Bo Andersen
Statsautoriseret revisor
mne2300

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

Andelsboligforeningen Blæsenborg
C/o DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg C

CVR-nr: 32 90 53 74
Kommune: Frederiksberg
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Bestyrelse

Simon Juel Pontoppidan
Linus Daniel Leonhard Duchstein
Troels Jørgen Quistgaard Bay
Erik Sønderlund Hermansen
Sarah Holm Winther

Revisor

Revision København
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR
Nimbusparken 24, 3. sal.
2000 Frederiksberg

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Blæsenborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen, når den retslige betalingsforpligtelse opstår.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle Indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Forslag til 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 indekslån m.v.).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 svarende til valuarvurdering pr. 30. juni 2018. 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.

Den seneste offentlige vurdering udgør kr. 24.300.000

Der afskrives ikke på foreningens ejendom, idet ejendommens værdi skønnes opretholdt ved almindelig vedligeholdelse.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Inventar, driftsmateriel m.v.	3-5 år.
Vaskerimaskiner	10 år

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indlånskonti i pengeinstitutter. Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende periode værdiansættes prioritetsgæld til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 2. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Beregning af andelskronen foretages i overensstemmelse med §5, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

	2017/18	2017/18	2016/17
	kr.	kr.	kr.
	-	Budget	-
	-	(ej revideret)	-
1 Indtægter, andelshavere	1.110.699	1.110.696	1.110.699
2 Vaskeriindtægter	32.935	30.000	32.969
3 Øvrige indtægter	12.112	0	0
Indtægter i alt	1.155.746	1.140.696	1.143.668
4 Ejendomsskat og forsikringer	-132.828	-135.000	-131.083
5 Forbrugsafgifter	-60.164	-62.000	-62.411
6 Renholdelse	-88.822	-80.000	-85.768
7 Vedligeholdelse, løbende	-67.116	-394.000	-68.148
8 Hybridafgift	-4.520	-4.000	-3.616
9 Administrationsomkostninger	-114.666	-111.350	-108.729
10 Øvrige foreningsomkostninger	-4.029	-12.500	-4.298
11 Afskrivninger m.v.	-10.817	-10.800	-10.817
Omkostninger i alt	-482.962	-809.650	-474.870
Resultat før finansielle poster	672.784	331.046	668.798
12 Finansieringsomkostninger	-261.415	-265.000	-267.884
Finansiering i alt	-261.415	-265.000	-267.884
Årets resultat	411.370	66.046	400.914
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Betalte afdrag	203.070	201.000	197.700
Overført restandel af årets resultat	208.300	-134.954	203.214
Resultatdisponering i alt	411.370	66.046	400.914

BALANCE PR. 30. JUNI 2018 AKTIVER	2017/18 kr.	2016/17 kr.
13 Ejendom matr. 14 fm Frederiksberg	32.854.051	31.943.234
14 Vaskemaskiner og tørretumbler	45.949	56.766
Dagsværdi iht. Valuarvurdering af 21. august 2018		
Den seneste offentlige vurdering udgør kr. 24.300.000		
Materielle anlægsaktiver i alt	32.900.000	32.000.000
Anlægsaktiver	32.900.000	32.000.000
15 Varmeregnskab	10.191	11.976
16 Vandregnskab	0	0
17 Vaskeriregnskab	0	3.027
Restancer, andelshavere	281	0
18 Andre tilgodehavender	11.747	2.351
19 Periodeafgrænsningsposter	3.262	11.602
Tilgodehavender i alt	25.481	28.956
20 Likvide beholdninger	1.524.234	2.297.651
Omsætningsaktiver	1.549.715	2.326.607
AKTIVER	34.449.715	34.326.606

BALANCE PR. 30. JUNI 2018 PASSIVER	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Andelsindskud	821.850	821.850
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	19.891.816	18.980.999
Overført resultat m.v.	4.712.361	4.300.990
	25.426.027	24.103.839
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	1.000.000	1.000.000
Andre reserver i alt	1.000.000	1.000.000
21 Egenkapital	26.426.027	25.103.839
22 Prioritetsgæld	7.734.839	7.943.425
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.734.839	7.943.425
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	208.586	203.070
23 Øvrig anden gæld	80.263	1.076.272
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	288.849	1.279.342
Gældsforpligtelser	8.023.688	9.222.767
PASSIVER	34.449.715	34.326.606
24 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
25 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER	2017/18 kr.	2017/18 kr. Budget (ej revideret)	2016/17 kr.
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	1.110.699	1.110.696	1.110.699
	1.110.699	1.110.696	1.110.699
2 Vaskeriindtægter			
Vaskeriindtægter	32.935	30.000	32.969
	32.935	30.000	32.969
3 Øvrige indtægter			
Indtægtsført saldi fraflytter	12.112	0	0
	12.112	0	0
4 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	88.268	90.000	86.784
Bygningsforsikring	44.560	45.000	44.299
	132.828	135.000	131.083
5 Forbrugsafgifter			
Renovation, container	37.799	36.000	36.138
Elektricitet	22.365	26.000	26.273
	60.164	62.000	62.411
6 Renholdelse			
Vicevært, trappevask	71.308	70.000	71.036
Snerydning/vejsalt	17.514	10.000	14.732
	88.822	80.000	85.768

NOTER	2017/18	2017/18	2016/17
	kr.	kr.	kr.
	-	Budget	-
	-	(ej revideret)	-
7 Vedligeholdelse, løbende			
Forsikringskader, manglende dækning	13.956	0	0
Primære bygningsdele	4.188	0	0
Komplementerende bygningsdele	988	0	12.251
VVS-anlæg	24.524	0	12.675
El-arbejde	4.728	0	1.813
Materialeudgifter	762	10.000	662
Drifts af vaskeri	9.032	5.000	19.091
Reparationer og vedligeholdelse	0	100.000	0
Øvrige dele og anlæg	8.938	0	21.656
Vedligeholdelse - Rep. af faldstammer	0	70.000	0
Vedligeholdelse - El trek af forening	0	20.000	0
Vedligeholdelse - Kloak	0	125.000	0
Vedligeholdelse - Bagtrapper	0	34.000	0
Vedligeholdelse- Etagedæk	0	30.000	0
	67.116	394.000	68.148
8 Hybridafgift			
Antenne, internet, bredbånd	3.616	4.000	3.616
Antenne, internet bredbånd tidligere år	904	0	0
	4.520	4.000	3.616
9 Administrationsomkostninger			
Kontorhold/telefon	150	0	0
Porto/forsendelse/kopier/blanketter	2.934	3.500	1.788
Gebyrer	1.957	2.500	2.229
Revisorhonorar	18.500	18.500	18.500
Administrationshonorar	49.671	49.000	48.264
Andre honorar	5.475	4.850	4.850
Varmeregnskab	9.643	8.500	8.234
Vandregnskab	6.986	5.500	5.689
Honorar valuar	19.350	19.000	19.175
	114.666	111.350	108.729

NOTER	2017/18	2017/18	2016/17
	kr.	kr.	kr.
	-	Budget	-
	-	(ej revideret)	-
<hr/>			
10 Øvrige foreningsomkostninger			
Øvrige foreningsudgifter	0	5.000	0
Møder/Generalforsamling	537	2.000	291
Beboerarrangementer	0	2.000	551
ABF kontingent	3.492	3.500	3.456
	4.029	12.500	4.298
<hr/>			
11 Afskrivninger m.v.			
Afskrivninger af driftsmateriel	10.817	10.800	10.817
	10.817	10.800	10.817
<hr/>			
12 Finansieringsomkostninger			
Prioritetsrenter Nordea Kredit 2,689037%	217.026	220.000	222.396
Bidrag Nordea Kredit 0,55%	44.389	45.000	45.488
	261.415	265.000	267.884
<hr/>			

NOTER	2017/18 kr.	2016/17 kr.
13 Ejendom matr. 14 fm Frederiksberg		
Kostpris, primo	12.962.235	12.962.235
Kostpris i alt	12.962.235	12.962.235
Opskrivninger, primo	18.980.999	18.070.182
Årets opskrivninger	910.817	910.817
Opskrivninger i alt	19.891.816	18.980.999
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	32.854.051	31.943.234

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2018 i henhold til vurdering af 21. august 2018 af Ejendomsmægler og Valuar Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere. Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 24.300.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,75%. Afkastprocenten svarer til en forretningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt anden lige.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i afkastprocent, idet en følsomhedsberegning viser en stigning fra 1,75% til 2% p.a. vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen på ca. kr. 4.123.000.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

14 Vaskemaskiner og tørretumbler		
Kostpris, primo	108.171	108.171
Kostpris i alt	108.171	108.171
Af-/nedskrivninger, primo	-51.406	-40.589
Årets af-/nedskrivninger	-10.817	-10.817
Af-/nedskrivninger i alt	-62.223	-51.406
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	45.949	56.766

NOTER	2017/18 kr.	2016/17 kr.
15 Varmeregnskab		
Varmeindbetalinger	-85.256	-83.659
Betalt fjernvarme	95.447	95.635
	10.191	11.976
16 Vandregnskab		
Vandindbetalinger	-49.670	-47.945
Betalt vand	42.516	40.621
Skyldig vandregnskab overført til gæld	7.154	7.324
	0	0
17 Vaskeriregnskab		
Tilgode vaskeriregnskab primo	3.027	10.947
Opkrævet a ´conto indeværende år	-7.620	-7.920
Skyldig vaskeriregnskab	4.593	0
	0	3.027
18 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavender	8.097	2.351
Mellemregning salg andele	3.650	0
	11.747	2.351
19 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt Brunata	2.358	2.312
Forudbetalt Bredbånd	904	904
Forudbetalt TotalPlus aftale Elektrolux	0	8.386
	3.262	11.602

NOTER	2017/18 kr.	2016/17 kr.
20 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	252	252
Nordea 5495 503978	1.523.982	2.297.399
	1.524.234	2.297.651
21 Egenkapital		
Andelsindskud		
Indskudskapital andelshavere	10.768	10.768
Indskudskapital andelshavere	811.082	811.082
	821.850	821.850
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Ejendomsregulering primo	18.980.999	18.070.182
Årets regulering af ejendom	910.817	910.817
	19.891.816	18.980.999
Overført resultat m.v.		
Saldo primo	4.300.991	3.900.076
Årets afdrag	203.070	197.700
Årets resultat	208.300	203.214
	4.712.361	4.300.991
Egenkapital før andre reserver	25.426.027	24.103.839
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000
	26.426.027	25.103.839

NOTER	2017/18 kr.	2016/17 kr.
22 Prioritetsgæld		
Nordea Kredit opr. 8.632.000, rente 2,689%, bidragssats 0,55%, restløbetid 26 år 6 mdr.	8.146.495	8.344.195
Afdrag Nordea Kredit	-203.070	-197.700
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-208.586	-203.070
	7.734.839	7.943.425

Kontantværdi udgør pr. 30. juni 2018 kr. 8.122.560

Heraf forfalder kr. 6.842.277 senere end 5 år efter forfaldstidspunktet

23 Øvrig anden gæld		
Skyldige omkostninger	55.476	4.907
Kreditorer	13.040	17.341
Revisorhonorar hensat	0	18.500
Afsat honorar valuar	0	19.150
Skyldig gebyr til fakturering	0	3.375
Skyldig vandregnskab	7.154	7.324
Skyldig vaskeriregnskab	4.593	0
Mellemregning salg andele	0	1.005.675
	80.263	1.076.272

24 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Foreningen har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

25 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 7.943.425 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør kr. 32.900.000

Herudover er der stillet sikkerhed ved ejerpantebrev på kr. 513.000 for bankengagement, samt afgiftpantebrev på kr. 36.000.

NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		30. juni 2018	
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen			
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		30. juni 2018	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		30. juni 2018	
Seneste regnskabsperiode		1. juli 2017 - 30. juni 2018	
B		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	22	1.581
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		
B6	I alt	22	1.581
C		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden oprindelige kilde)
Sæt kryds			Det oprindelige 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:		
D			
D1	Foreningen stiftelsesår		2003
D2	Ejendommens opførelsesår		1900
E		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		

NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		32.900.000	20.810
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		1.000.000	633
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			3,04
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			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
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H				Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift			703
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	270	254	260
K				Gennemsnit kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi			15.969
K2	Gæld - omsætningsaktiver			4.095
K3	Teknisk andelsværdi			20.064

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	30	43	42
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)			
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	30	43	42
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			76
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	122	125	128

Andelboligforeningen
Blæsenborg

Supperende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævende nøgleoplysninger overfor er der begnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

Boligtype	Antal	Areal
Andelsboliger	22	1.581
Boliglejemål	0	0
Erhvervslejemål	0	0
I alt	22	1.581

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. pr. kvm andel	kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	15.976	15.976
Valuarvurdering	20.810	20.810
Anskaffelsessum (kostpris)	8.267	8.267
Gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver	4.095	4.095
Foreslået andelsværdi	15.969	15.969
Reserver uden for andelsværdi	633	633

(Boligafgift, leje, erhverv pr. m2)	kr. / kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	703
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm	-
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	-

Omkostninger mv. i pct.	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	7%
Øvrige omkostninger	44%
Finansielle poster, netto	28%
Afdrag	21%
	100%

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	96,10 %
--	----------------

Andelsværdiberegning

**Ejendommen optaget til kontant handelsværdi og
prioritetsgæld optaget til kursværdi**

Egenkapital iflg. Årsrapport 2017/2018		26.426.026
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		-1.000.000
Prioritetsgæld iflg. Årsrapport	7.943.424	
Kursværdi	8.122.560	<u>-179.136</u>
Reguleret egenkapital		<u>25.246.890</u>
Værdi pr. andel = reg. Egenkapital/andele =		<u>1.097.691</u>

<u>Andel</u>	<u>Antal</u>	<u>Værdi/pr. andel</u>
0,75	1	823.268
1,00	18	1.097.691
1,25	2	1.372.114
1,75	1	1.920.959

Opmærksomheden henledes på, at andelsboligforeningen har pligt til at nedsætte andelsværdien ved en ekstraordinær generalforsamling, hvis foreningens valgte princip for opgørelser af værdien af andelene - dvs. den offentlige ejendomsvurdering eller en valuarvurdering måtte falde.

Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Ejendommens vurderingsprincip og værdi			
F1	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x
		Kr.	Gns. Kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	32.900.000	20.810
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.000.000	633
Boligafgift		Gns. Kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift		703
Teknisk andelsværdi		Gns. Kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi		15.969
K2	Gæld - omsætningsaktiver		4.095
K3	Teknisk andelsværdi (K1-K2)		20.064
Vedligeholdelse (Sæt kryds)		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	x	
Friværdi			%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		76

Penneo

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

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

Troels Jørgen Quistgaard Bay

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-574657189320

IP: 176.23.xxx.xxx

2018-10-28 12:54:36Z

NEM ID 

Simon Juel Pontoppidan

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-039759721603

IP: 62.44.xxx.xxx

2018-10-29 18:33:43Z

NEM ID 

Erik Sønderlund Hermansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-967455965384

IP: 78.111.xxx.xxx

2018-10-30 13:10:35Z

NEM ID 

Linus Daniel Leonhard Duchstein

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-699903551810

IP: 128.76.xxx.xxx

2018-11-01 20:40:02Z

NEM ID 

Sarah Holm Winther

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-592072400421

IP: 80.210.xxx.xxx

2018-11-05 17:31:02Z

NEM ID 

Troels Jørgen Quistgaard Bay

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-574657189320

IP: 176.23.xxx.xxx

2018-11-07 20:42:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L3PW0-DEF73-ZZDHV-JHEK2-3S3GW-DY07U

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>