

## Andelsboligforeningen Blæsenborg

CVR-nummer: 32905374

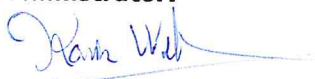
**ÅRSRAPPORT**  
**1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 29/10 2019



dirigent Erik Hermansen

**Administrator:**



## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

|                                            |   |
|--------------------------------------------|---|
| Administrator- og bestyrelsespåtegning     | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |

### **Ledelsesberetning mv.**

|                      |   |
|----------------------|---|
| Foreningsoplysninger | 6 |
|----------------------|---|

### **Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019**

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis                              | 7  |
| Resultatopgørelse                                     | 10 |
| Balance, aktiver                                      | 11 |
| Balance, passiver                                     | 12 |
| Noter                                                 | 13 |
| Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Blæsenborg | 21 |
| Andelsværdiberegning                                  | 25 |

## 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 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 til 30. juni 2019.

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 23 /9 2019

### Administrator



Deas A/S

Frederiksberg C, den 23 /9 2019

### Bestyrelse



Simon Juel Pontoppidan  
Formand

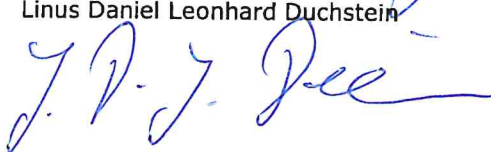
Erik Sønderlund Hermansen

Jacob Have



Troels Jørgen Quistgaard Bay

Linus Daniel Leonhard Duchstein



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

**Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Blæsenborg.**

**Revisionspåtegning på årsregnskabet**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blæsenborg for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2 /10 2019

### Revision København

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR  
CVR nr. 34452342

  
Bo Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne2300

## 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 2019. 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 nominel 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 nominel 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

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

### **Prioritetsgæld**

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

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel 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 2018 - 30. JUNI 2019**

|                                               | 2018/19          | 2018/19           | 2017/18          |
|-----------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|
|                                               | kr.              | kr.               | kr.              |
|                                               | -                | Budget            | -                |
|                                               | -                | (ej revideret)    | -                |
| 1 Indtægter, andelshavere                     | 1.110.699        | 1.110.696         | 1.110.699        |
| 2 Vaskeriindtægter                            | 58.288           | 32.000            | 32.935           |
| 3 Øvrige indtægter                            | 0                | 0                 | 12.112           |
| <b>Indtægter i alt</b>                        | <b>1.168.987</b> | <b>1.142.696</b>  | <b>1.155.746</b> |
| 4 Ejendomsskat og forsikringer                | -137.103         | -138.500          | -132.828         |
| 5 Forbrugsafgifter                            | -64.850          | -64.500           | -60.164          |
| 6 Renholdelse                                 | -79.541          | -101.000          | -88.822          |
| 7 Vedligeholdelse, løbende                    | -83.304          | -500.000          | -67.116          |
| 8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering | -396.994         | -55.000           | 0                |
| 9 Hybridafgift                                | 0                | 0                 | -4.520           |
| 10 Administrationsomkostninger                | -131.331         | -118.000          | -114.666         |
| 11 Øvrige foreningsomkostninger               | -13.596          | -19.500           | -4.029           |
| 12 Afskrivninger m.v.                         | -10.817          | -10.800           | -10.817          |
| <b>Omkostninger i alt</b>                     | <b>-917.536</b>  | <b>-1.007.300</b> | <b>-482.962</b>  |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>        | <b>251.451</b>   | <b>135.396</b>    | <b>672.784</b>   |
| 13 Finansieringsomkostninger                  | -431.256         | -255.000          | -261.415         |
| <b>Finansiering i alt</b>                     | <b>-431.256</b>  | <b>-255.000</b>   | <b>-261.415</b>  |
| <b>Årets resultat</b>                         | <b>-179.804</b>  | <b>-119.604</b>   | <b>411.370</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>       |                  |                   |                  |
| <b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b> |                  |                   |                  |
| Betalte afdrag                                | 208.655          | 208.500           | 203.070          |
| Overført restandel af årets resultat          | -388.459         | -328.104          | 208.300          |
| <b>Resultatdisponering i alt</b>              | <b>-179.804</b>  | <b>-119.604</b>   | <b>411.370</b>   |

| <b>BALANCE PR. 30. JUNI 2019 AKTIVER</b> |                                                | 2018/19           | 2017/18           |
|------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                          |                                                | kr.               | kr.               |
| 14                                       | Ejendom matr. 14 fm Frederiksberg              | 37.714.868        | 32.854.051        |
| 15                                       | Vaskemaskiner og tørretumbler                  | 35.132            | 45.949            |
|                                          | Dagsværdi iht. Valuarvurdering af 3. juli 2019 |                   |                   |
|                                          | Den seneste offentlige vurdering udgør         |                   |                   |
|                                          | kr. 24.300.000                                 |                   |                   |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>    |                                                | <b>37.500.000</b> | <b>32.900.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                     |                                                | <b>37.750.000</b> | <b>32.900.000</b> |
| 16                                       | Varmeregnskab                                  | 17.165            | 10.191            |
| 17                                       | Vandregnskab                                   | 0                 | 0                 |
| 18                                       | Bredbånd/internet                              | 0                 | 0                 |
|                                          | Restancer, andelshavere                        | 0                 | 281               |
| 19                                       | Andre tilgodehavender                          | 5.835             | 11.747            |
| 20                                       | Periodeafgrænsningsposter                      | 4.592             | 3.262             |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>             |                                                | <b>27.594</b>     | <b>25.481</b>     |
| 21                                       | Likvide beholdninger                           | <b>1.507.664</b>  | <b>1.524.234</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                 |                                                | <b>1.535.258</b>  | <b>1.549.715</b>  |
| <b>AKTIVER</b>                           |                                                | <b>39.285.258</b> | <b>34.449.715</b> |

**BALANCE PR. 30. JUNI 2019 PASSIVER**

|                                                               | 2018/19<br>kr.    | 2017/18<br>kr.    |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Andelsindskud                                                 | 821.850           | 821.850           |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom                | 24.752.633        | 19.891.816        |
| Overført resultat m.v.                                        | 3.537.077         | 4.712.361         |
|                                                               | <b>29.111.560</b> | <b>25.426.027</b> |
| Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) |                   |                   |
| Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom     | 1.000.000         | 0                 |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendom                     | 1.000.000         | 1.000.000         |
| <b>Andre reserver i alt</b>                                   | <b>2.000.000</b>  | <b>1.000.000</b>  |
| <b>22 Egenkapital</b>                                         | <b>31.111.560</b> | <b>26.426.027</b> |
| 23 Prioritetsgæld                                             | 7.724.882         | 7.734.839         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                  | <b>7.724.882</b>  | <b>7.734.839</b>  |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser          | 206.378           | 208.586           |
| 24 Øvrig anden gæld                                           | 242.438           | 80.263            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                  | <b>448.816</b>    | <b>288.849</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                     | <b>8.173.698</b>  | <b>8.023.688</b>  |
| <b>PASSIVER</b>                                               | <b>39.285.258</b> | <b>34.449.715</b> |

25 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

26 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

| NOTER                                 | 2018/19          | 2018/19          | 2017/18          |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                       | kr.              | kr.              | kr.              |
|                                       | -                | Budget           | -                |
|                                       | -                | (ej revideret)   | -                |
| <hr/>                                 |                  |                  |                  |
| <b>1 Indtægter, andelshavere</b>      |                  |                  |                  |
| Boligafgift                           | 1.110.699        | 1.110.696        | 1.110.699        |
|                                       | <b>1.110.699</b> | <b>1.110.696</b> | <b>1.110.699</b> |
| <hr/>                                 |                  |                  |                  |
| <b>2 Vaskeriindtægter</b>             |                  |                  |                  |
| Vaskeriindtægter                      | 58.288           | 32.000           | 32.935           |
|                                       | <b>58.288</b>    | <b>32.000</b>    | <b>32.935</b>    |
| <hr/>                                 |                  |                  |                  |
| <b>3 Øvrige indtægter</b>             |                  |                  |                  |
| Indtægtsført saldi fraflytter         | 0                | 0                | 12.112           |
|                                       | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>12.112</b>    |
| <hr/>                                 |                  |                  |                  |
| <b>4 Ejendomsskat og forsikringer</b> |                  |                  |                  |
| Ejendomsskat                          | 91.605           | 93.500           | 88.268           |
| Bygningsforsikring                    | 45.498           | 45.000           | 44.560           |
|                                       | <b>137.103</b>   | <b>138.500</b>   | <b>132.828</b>   |
| <hr/>                                 |                  |                  |                  |
| <b>5 Forbrugsafgifter</b>             |                  |                  |                  |
| Renovation, container                 | 39.435           | 39.500           | 37.799           |
| Elektricitet                          | 25.415           | 25.000           | 22.365           |
|                                       | <b>64.850</b>    | <b>64.500</b>    | <b>60.164</b>    |
| <hr/>                                 |                  |                  |                  |
| <b>6 Renholdelse</b>                  |                  |                  |                  |
| Vicevært, trappevask                  | 71.425           | 73.000           | 71.308           |
| Snerydning/vejsalt                    | 8.116            | 28.000           | 17.514           |
|                                       | <b>79.541</b>    | <b>101.000</b>   | <b>88.822</b>    |
| <hr/>                                 |                  |                  |                  |

**NOTER**

| 2018/19 | 2018/19        | 2017/18 |
|---------|----------------|---------|
| kr.     | kr.            | kr.     |
| -       | Budget         | -       |
| -       | (ej revideret) | -       |

**7 Vedligeholdelse, løbende**

|                                       |               |                |               |
|---------------------------------------|---------------|----------------|---------------|
| Forsikringsskader, manglende dækning  | 0             | 0              | 13.956        |
| Primære bygningsdele                  | 0             | 0              | 4.188         |
| Overfladebeklædning                   | 11.875        | 0              | 0             |
| Komplementerende bygningsdele         | 12.208        | 0              | 988           |
| VVS-anlæg                             | 29.054        | 0              | 24.524        |
| El-arbejde                            | 8.028         | 0              | 4.728         |
| Drifts fællesarealer/gården           | 7.316         | 0              | 0             |
| Materialeudgifter                     | 0             | 0              | 762           |
| Drifts af vaskeri                     | 11.503        | 0              | 9.032         |
| Reparationer og vedligeholdelse       | 0             | 221.000        | 0             |
| Øvrige dele og anlæg                  | 3.320         | 0              | 8.938         |
| 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             |
|                                       | <b>83.304</b> | <b>500.000</b> | <b>67.116</b> |

**8 Vedligeholdelse, genopretning og renovering**

|                               |                |               |          |
|-------------------------------|----------------|---------------|----------|
| Linoleum og maling af trapper | 324.375        | 0             | 0        |
| Udbedring af skimmelsvampe    | 43.144         | 0             | 0        |
| Reparation af rørskade        | 29.475         | 0             | 0        |
| Projekt, Parknet etablering   | 0              | 55.000        | 0        |
|                               | <b>396.994</b> | <b>55.000</b> | <b>0</b> |

**9 Hybridafgift**

|                                         |          |          |              |
|-----------------------------------------|----------|----------|--------------|
| Antenne, internet, bredbånd             | 0        | 0        | 3.616        |
| Antenne, internet bredbånd tidligere år | 0        | 0        | 904          |
|                                         | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>4.520</b> |

| NOTER | 2018/19 | 2018/19        | 2017/18 |
|-------|---------|----------------|---------|
|       | kr.     | kr.            | kr.     |
|       | -       | Budget         | -       |
|       | -       | (ej revideret) | -       |

#### 10 Administrationsomkostninger

|                                     |                |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Kontorhold/telefon                  | 0              | 0              | 150            |
| Porto/forsendelse/kopier/blanketter | 2.913          | 3.500          | 2.934          |
| Gebyrer                             | 2.168          | 2.500          | 1.957          |
| Revisorhonorar                      | 18.500         | 18.500         | 18.500         |
| Administrationshonorar              | 51.160         | 51.000         | 49.671         |
| Andre honorar                       | 3.250          | 3.650          | 5.475          |
| Honorar omlægning af lån            | 12.000         | 0              | 0              |
| Honorar databehandlertaftale        | 2.350          | 2.350          | 0              |
| Varmeregnskab                       | 9.880          | 10.000         | 9.643          |
| Vandregnskab                        | 7.160          | 7.000          | 6.986          |
| Honorar valuar                      | 21.950         | 19.500         | 19.350         |
|                                     | <b>131.331</b> | <b>118.000</b> | <b>114.666</b> |

#### 11 Øvrige foreningsomkostninger

|                          |               |               |              |
|--------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Øvrige foreningsudgifter | 1.461         | 6.000         | 0            |
| Møder/Generalforsamling  | 8.607         | 5.000         | 537          |
| Bestyrelsesudgifter      | 0             | 5.000         | 0            |
| ABF kontingent           | 3.528         | 3.500         | 3.492        |
|                          | <b>13.596</b> | <b>19.500</b> | <b>4.029</b> |

#### 12 Afskrivninger m.v.

|                                 |               |               |               |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Afskrivninger af driftsmateriel | 10.817        | 10.800        | 10.817        |
|                                 | <b>10.817</b> | <b>10.800</b> | <b>10.817</b> |

#### 13 Finansieringsomkostninger

|                                          |                |                |                |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Prioritetsrenter Nordea Kredit 2,689037% | 159.158        | 222.450        | 217.026        |
| Prioritetsrenter Nordea Kredit 1,710228% | 35.274         | 0              | 0              |
| Låneomkostninger                         | 23.734         | 0              | 0              |
| Kursregulering lån                       | 171.256        | 0              | 0              |
| Bidrag Nordea Kredit 0,55%               | 32.553         | 32.550         | 44.389         |
| Bidrag Nordea Kredit 0,45%               | 9.281          | 0              | 0              |
|                                          | <b>431.256</b> | <b>255.000</b> | <b>261.415</b> |

| NOTER                                       | 2018/19<br>kr.    | 2017/18<br>kr.    |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>14 Ejendom matr. 14 fm Frederiksberg</b> |                   |                   |
| Kostpris, primo                             | 12.962.235        | 12.962.235        |
| Kostpris i alt                              | 12.962.235        | 12.962.235        |
| Opskrivninger, primo                        | 19.891.816        | 18.980.999        |
| Årets opskrivninger                         | 4.860.817         | 910.817           |
| Opskrivninger i alt                         | 24.752.633        | 19.891.816        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>  | <b>37.714.868</b> | <b>32.854.051</b> |

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2019 i henhold til vurdering af 3. juli 2019 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 5.5%, incl. inflation på 2%. 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 på 0,25% p.a. vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen på ca. kr. 2.932.000.

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.

|                                            |               |               |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>15 Vaskemaskiner og tørretumbler</b>    |               |               |
| Kostpris, primo                            | 108.172       | 108.172       |
| Kostpris i alt                             | 108.172       | 108.172       |
| Af-/nedskrivninger, primo                  | -62.223       | -51.406       |
| Årets af-/nedskrivninger                   | -10.817       | -10.817       |
| Af-/nedskrivninger i alt                   | -73.040       | -62.223       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b> | <b>35.132</b> | <b>45.949</b> |

**NOTER**

|                                        | 2018/19<br>kr. | 2017/18<br>kr. |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>16 Varmeregnskab</b>                |                |                |
| Varmeindbetalinger                     | -84.306        | -85.256        |
| Betalt fjernvarme                      | 101.471        | 95.447         |
|                                        | <b>17.165</b>  | <b>10.191</b>  |
| <b>17 Vandregnskab</b>                 |                |                |
| Vandindbetalinger                      | -49.855        | -49.670        |
| Betalt vand                            | 35.232         | 42.516         |
| Skyldig vandregnskab overført til gæld | 14.623         | 7.154          |
|                                        | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>18 Bredbånd/internet</b>            |                |                |
| Saldo bredbånd/internet primo          | -4.593         | 3.027          |
| Opkrævet bredbånd/internet             | -6.480         | -7.620         |
| Betalt udgifter bredbånd/internet      | 5.130          | 0              |
| Bredbånd/Internet tidligere år         | 4.520          | 0              |
| Skydig bredbånd/internet               | 1.425          | 4.593          |
|                                        | <b>0-</b>      | <b>0</b>       |
| <b>19 Andre tilgodehavender</b>        |                |                |
| Tilgodehavender                        | 0              | 8.097          |
| Mellemregning salg andele              | 5.835          | 3.650          |
|                                        | <b>5.835</b>   | <b>11.747</b>  |
| <b>20 Periodeafgrænsningsposter</b>    |                |                |
| Forudbetalt Basic Suite                | 1.047          | 0              |
| Forudbetalt Brunata                    | 2.417          | 2.358          |
| Forudbetalt Bredbånd                   | 1.128          | 904            |
|                                        | <b>4.592</b>   | <b>3.262</b>   |



**NOTER**

|                                     | 2018/19          | 2017/18          |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
|                                     | kr.              | kr.              |
| <b>21 Likvide beholdninger</b>      |                  |                  |
| Kassebeholdning                     | 0                | 252              |
| Nordea 2216 5495 503978             | 1.506.334        | 1.523.982        |
| Nordea 2216 4397 362 634 bestyrelse | -169             | 0                |
| Nordea 2216 6287 328 735 omlægning  | 1.499            | 0                |
|                                     | <b>1.507.664</b> | <b>1.524.234</b> |

**NOTER**

|                                                           | 2018/19<br>kr.    | 2017/18<br>kr.    |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>22 Egenkapital</b>                                     |                   |                   |
| Andelsindskud                                             |                   |                   |
| Indskudskapital andelshavere                              | 821.850           | 821.850           |
|                                                           | <b>821.850</b>    | <b>821.850</b>    |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom            |                   |                   |
| Ejendomsregulering primo                                  | 19.891.816        | 18.980.999        |
| Årets regulering af ejendom                               | 4.860.817         | 910.817           |
|                                                           | <b>24.752.633</b> | <b>19.891.816</b> |
| Overført resultat m.v.                                    |                   |                   |
| Saldo primo                                               | 4.712.361         | 4.300.991         |
| Korrektion primo                                          | 4.520             | 0                 |
| Overført til andre reserver                               | -1.000.000        | 0                 |
| Årets afdrag                                              | 208.655           | 203.070           |
| Årets resultat                                            | -388.459          | 208.300           |
|                                                           | <b>3.537.077</b>  | <b>4.712.361</b>  |
| <b>Egenkapital før andre reserver</b>                     | <b>29.111.560</b> | <b>25.426.027</b> |
| Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom |                   |                   |
| Årets tilgang                                             | 1.000.000         | 0                 |
|                                                           | <b>1.000.000</b>  | <b>0</b>          |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendom                 |                   |                   |
| Saldo primo                                               | 1.000.000         | 1.000.000         |
|                                                           | <b>1.000.000</b>  | <b>1.000.000</b>  |
|                                                           | <b>31.111.560</b> | <b>26.426.027</b> |

**NOTER**

|                                                                                         | 2018/19<br>kr.   | 2017/18<br>kr.   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>23 Prioritetsgæld</b>                                                                |                  |                  |
| Nordea Kredit opr. 8.632.000, rente 2,689%, bidragssats 0,55%, restløbetid 26 år 6 mdr. | 7.943.425        | 8.146.495        |
| Indfriet lån Nordea Kredit opr. 8.632.000                                               | -7.787.510       | 0                |
| Nordea Kredit opr. 7.984.000, rente 1,710228%, restløbetid 29 år 9 mdr.                 | 7.984.000        | 0                |
| Afdrag Nordea Kredit                                                                    | -208.655         | -203.070         |
| Overført til kortfristede gældsforpligtelser                                            | -206.378         | -208.586         |
|                                                                                         | <b>7.724.882</b> | <b>7.734.839</b> |

Kontantværdi udgør pr. 30. juni 2019 kr. 8.164.174

Heraf forfalder kr. 6.863.228 senere end 5 år efter forfaldstidspunktet

**24 Øvrig anden gæld**

|                           |                |               |
|---------------------------|----------------|---------------|
| Skyldige omkostninger     | 70.461         | 55.476        |
| Kreditorer                | 115.479        | 13.040        |
| Revisorhonorar hensat     | 18.500         | 0             |
| Afsat honorar valuar      | 21.950         | 0             |
| Skyldig vandregnskab      | 14.623         | 7.154         |
| Skyldig bredbånd/internet | 1.425          | 4.593         |
|                           | <b>242.438</b> | <b>80.263</b> |

**25 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Foreningen har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

**26 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 7.931.259 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør kr. 37.750.000

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 2019                |                                |
| <b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>      |                                                                             |                              |                                |
| Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr. |                                                                             | 30. juni 2019                |                                |
| Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.      |                                                                             | 30. juni 2019                |                                |
| Seneste regnskabsperiode                                         |                                                                             | 1. juli 2018 - 30. juni 2019 |                                |
| <b>B</b>                                                         |                                                                             |                              |                                |
|                                                                  |                                                                             | Antal                        | BBR Areal m <sup>2</sup>       |
| B1                                                               | Andelsboliger                                                               | 21                           | 1.581                          |
| B2                                                               | Erhvervsandele                                                              |                              |                                |
| B3                                                               | Boliglejemål                                                                |                              |                                |
| B4                                                               | Erhvervslejemål                                                             |                              |                                |
| B5                                                               | Øvrige lejemål, kældre, garager mv.                                         |                              |                                |
| B6                                                               | I alt                                                                       | 21                           | 1.581                          |
| <b>C</b>                                                         |                                                                             |                              |                                |
|                                                                  | Sæt kryds                                                                   | Boligernes areal (BBR)       | Boligernes areal (anden kilde) |
|                                                                  |                                                                             |                              | 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:                                 |                              |                                |
| <b>D</b>                                                         |                                                                             |                              |                                |
| D1                                                               | Foreningen stiftelsesår                                                     | 1976                         |                                |
| D2                                                               | Ejendommens opførelsesår                                                    | 1900                         |                                |
| <b>E</b>                                                         |                                                                             |                              |                                |
|                                                                  |                                                                             | 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

|          |                                                                                                                                                                |                         |                                                 |                                    |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>1</b> | <b>Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>                                                                                                      |                         |                                                 |                                    |
| <b>F</b> | Sæt kryds                                                                                                                                                      | Anskaffelses-<br>prisen | Valuar-<br>vurdering                            | Offentlig<br>vurdering             |
| F1       | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien                                                                                                       |                         | X                                               |                                    |
|          |                                                                                                                                                                |                         | Kr.                                             | Gennemsnit<br>kr.pr.m <sup>2</sup> |
| F2       | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip                                                                                                           |                         | 37.750.000                                      | 23.877                             |
| F3       | Generalforsamlingsbestemte reserver                                                                                                                            |                         | 2.000.000                                       | 1.265                              |
|          |                                                                                                                                                                |                         |                                                 | %                                  |
| F4       | Reserver i procent af ejendomsværdi                                                                                                                            |                         |                                                 | 5,3                                |
| <b>G</b> |                                                                                                                                                                |                         | 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                                  |
| <b>2</b> | <b>Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed</b>                                                                                             |                         |                                                 |                                    |
| <b>H</b> |                                                                                                                                                                |                         | Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år |                                    |
| H1       | Boligafgift                                                                                                                                                    |                         |                                                 | 703                                |
| H2       | Erhvervslejeindtægter                                                                                                                                          |                         |                                                 |                                    |
| H3       | Boliglejeindtægter                                                                                                                                             |                         |                                                 |                                    |
| <b>J</b> |                                                                                                                                                                | Forrige år              | Sidste år                                       | I år                               |
| J1       | Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)                                                                            | 254                     | 260                                             | -114                               |
| <b>K</b> |                                                                                                                                                                |                         | Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>        |                                    |
| K1       | Andelsværdi                                                                                                                                                    |                         |                                                 | 18.266                             |
| K2       | Gæld - omsætningsaktiver                                                                                                                                       |                         |                                                 | 4.199                              |
| K3       | Teknisk andelsværdi                                                                                                                                            |                         |                                                 | 22.465                             |

**NOTER**

|          |                                                                                   |            |           |      |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------|
| <b>3</b> | <b>Byggeteknik og vedligeholdelse</b>                                             |            |           |      |
| <b>M</b> |                                                                                   | Forrige år | Sidste år | I år |
| M1       | Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )                       | 43         | 42        | 53   |
| M2       | Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )    |            |           | 251  |
| M3       | Vedligehold, i alt (kr.pr..m <sup>2</sup> )                                       | 43         | 42        | 304  |
| <b>4</b> | <b>Finansielle forhold</b>                                                        |            |           |      |
| <b>P</b> |                                                                                   |            |           | %    |
| P1       | Friværdis (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) |            |           | 78   |
| <b>R</b> |                                                                                   | Forrige år | Sidste år | I år |
| R1       | Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)                              | 125        | 128       | 132  |

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:

| <b>Boligtype</b> | <b>Antal</b> | <b>Areal</b> |
|------------------|--------------|--------------|
| Andelsboliger    | 21           | 1.581        |
| Boliglejemål     | 0            | 0            |
| Erhvervslejemål  | 0            | 0            |
| <b>I alt</b>     | <b>21</b>    | <b>1.581</b> |

| <b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>      | <b>kr. pr. kvm andel</b> | <b>kr. pr. kvm total</b> |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering                    | 15.976                   | 15.976                   |
| Valuarvurdering                                | 23.877                   | 23.877                   |
| Anskaffelsessum (kostpris)                     | 8.267                    | 8.267                    |
| Gældsforpligtelse fratrullet omsætningsaktiver | 4.199                    | 4.199                    |
| Foreslået andelsværdi                          | 18.266                   | 18.266                   |
| Reserver uden for andelsværdi                  | 1.265                    | 1.265                    |

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

| <b>Omkostninger mv. i pct.</b> | <b>I pct.</b> |
|--------------------------------|---------------|
| Vedligeholdelsesomkostninger   | 31%           |
| Øvrige omkostninger            | 28%           |
| Finansielle poster, netto      | 28%           |
| Afdrag                         | 13%           |
|                                | <b>100%</b>   |

|                                                    |                |
|----------------------------------------------------|----------------|
| Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter | <b>95,01 %</b> |
|----------------------------------------------------|----------------|

### Andelsværdiberegning

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

|                                                           |           |                  |
|-----------------------------------------------------------|-----------|------------------|
| Egenkapital iflg. Årsrapport 2018/2019                    |           | 31.111.560       |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendom                 |           | -1.000.000       |
| Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom |           | -1.000.000       |
|                                                           |           | <hr/> 29.111.560 |
| Prioritetsgæld iflg. Årsrapport                           | 7.931.259 |                  |
| Kursværdi                                                 | 8.164.174 | -232.915         |
|                                                           |           | <hr/> 28.878.645 |
| <b>Reguleret egenkapital</b>                              |           | <hr/> 28.878.645 |
| Værdi pr. andel = reg. Egenkapital/andele =               |           | <hr/> 1.255.593  |

#### Andel

#### Antal Værdi/pr. andel

|      |    |           |
|------|----|-----------|
| 0,75 | 1  | 941.695   |
| 1,00 | 16 | 1.255.593 |
| 1,25 | 2  | 1.569.492 |
| 1,75 | 1  | 2.197.288 |
| 2,00 | 1  | 2.511.187 |

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.