

RETUR TIL REVISOR
I UNDERSKREVEN STAND

Andelsboligforeningen Blæsenborg

CVR-nummer: 32905374

ÅRSRAPPORT
1. juli 2019 - 30. juni 2020

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 29/10 2020

dirigent

Administrator:

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

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

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Noter	13
Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Blæsenborg	22
Andelsværdiberegning	26

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 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 til 30. juni 2020.

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 1/10 2020

Administrator

DEAS A/S

Frederiksberg C, den 1 /10 2020

Bestyrelse

Simon Juel Pontoppidan
Formand

Jakob Have

Louis Amhild

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 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 6/10 2020

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, formand Linus Daniel Leonhard Duchstein Jakob Have Louis Amhild
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. 300 af 26. marts 2019, 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 indeksslån 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 2020. 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
Øvrige installationer	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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom.

"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 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. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet 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 2019 - 30. JUNI 2020

	2019/20	2019/20	2018/19
	kr.	kr.	kr.
	-	Budget	-
	-	(ej revideret)	-
1 Indtægter, andelshavere	1.112.711	1.110.700	1.110.699
2 Vaskeriindtægter	40.090	48.800	58.288
Indtægter i alt	1.152.801	1.159.500	1.168.987
3 Ejendomsskat og forsikringer	-138.019	-140.000	-137.103
4 Forbrugsafgifter	-60.770	-66.500	-64.850
5 Renholdelse	-83.535	-103.500	-79.541
6 Vedligeholdelse, løbende	-107.523	-572.000	-83.304
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-198.001	-505.000	-396.994
8 Administrationsomkostninger	-112.524	-125.200	-131.331
9 Øvrige foreningsomkostninger	-16.981	-47.000	-13.596
10 Afskrivninger m.v.	-15.476	-10.800	-10.817
Omkostninger i alt	-732.829	-1.570.000	-917.536
Resultat før finansielle poster	419.972	-410.500	251.451
11 Finansieringsomkostninger	-169.670	-169.600	-431.256
Finansiering i alt	-169.670	-169.600	-431.256
Årets resultat	250.303	-580.100	-179.804
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Overført resultat m.v.":			
Betalte afdrag	206.378	206.400	208.655
Overført restandel af årets resultat	43.925	-786.500	-388.459
Resultatdisponering i alt	250.303	-580.100	-179.804

BALANCE PR. 30. JUNI 2020 AKTIVER	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
12 Ejendom matr. 14 fm Frederiksberg	38.300.470	37.714.869
13 Vaskemaskiner og tørretumbler	24.314	35.131
14 Installationer af anlæg bredbånd/internet	75.216	0
Dagsværdi iht. Valuarvurdering af 19. juni 2020		
Den seneste offentlige vurdering udgør		
Kr. 24.300.000		
Materielle anlægsaktiver i alt	38.400.000	37.750.000
Anlægsaktiver	38.400.000	37.750.000
15 Varmeregnskab	23.784	17.165
16 Vandregnskab	0	0
17 Bredbånd/internet	0	0
18 Andre tilgodehavender	1.355.411	5.835
19 Periodeafgrænsningsposter	0	4.592
Tilgodehavender i alt	1.379.195	27.594
20 Likvide beholdninger	2.624.437	1.507.664
Omsætningsaktiver	4.003.632	1.535.258
AKTIVER	42.403.632	39.285.258

BALANCE PR. 30. JUNI 2020 PASSIVER	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Andelsindskud	821.850	821.850
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	25.338.234	24.752.633
Overført resultat m.v.	4.793.213	3.537.077
	30.953.297	29.111.560
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	1.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	1.000.000	1.000.000
Andre reserver i alt	1.000.000	2.000.000
21 Egenkapital	31.953.297	31.111.560
22 Prioritetsgæld	7.514.950	7.724.882
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.514.950	7.724.882
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	209.931	206.378
23 Øvrig anden gæld	2.725.454	242.438
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.935.385	448.816
Gældsforpligtelser	10.450.335	8.173.698
PASSIVER	42.403.632	39.285.258
24 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
25 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
26 Anvendelse af fastholdt valuarvurdering		

NOTER	2019/20	2019/20	2018/19
	kr.	kr.	kr.
	-	Budget	-
	-	(ej revideret)	-
<hr/>			
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift	1.112.711	1.110.700	1.110.699
	1.112.711	1.110.700	1.110.699
2 Vaskeriindtægter			
Vaskeriindtægter	40.090	48.800	58.288
	40.090	48.800	58.288
3 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	92.162	93.000	91.605
Bygningsforsikring	45.857	47.000	45.498
	138.019	140.000	137.103
4 Forbrugsafgifter			
Renovation, container	40.421	39.500	39.435
Elektricitet	20.349	27.000	25.415
	60.770	66.500	64.850
5 Renholdelse			
Vicevært, trappevask	79.261	88.500	71.425
Snerydning/vejsalt	1.024	15.000	8.116
Anden renholdelse	3.250	0	0
	83.535	103.500	79.541

NOTER	2019/20	2019/20	2018/19
	kr.	kr.	kr.
	-	Budget	-
	-	(ej revideret)	-

6 Vedligeholdelse, løbende

Bygningsbasis	5.375	0	0
Overfladebeklædning	6.619	0	11.875
Komplementerende bygningsdele	17.293	0	12.208
VVS-anlæg	34.874	0	29.054
El-arbejde	6.250	0	8.028
Drifts fællesarealer/gården	21.505	0	7.316
Materialeudgifter	3.318	10.000	0
Drifts af vaskeri	12.289	12.000	11.503
Reparationer og vedligeholdelse	0	550.000	0
Øvrige dele og anlæg	0	0	3.320
	107.523	572.000	83.304

7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Vedligeholdelse - Rep af faldstammer	0	200.000	0
Vedligeholdelse- Etagedæk	0	150.000	0
Højvandsslukkere	0	100.000	0
Projekt, Parknet etablering	0	55.000	0
Linoleum og maling af trapper	0	0	324.375
Udbedring af skimmelsvampe	0	0	43.144
Reparation af rørskade	0	0	29.475
Murer brandkam med mere	159.876	0	0
Hegn i baggården	38.125	0	0
	198.001	505.000	396.994

NOTER	2019/20	2019/20	2018/19
	kr.	kr.	kr.
	-	Budget	-
	-	(ej revideret)	-
<hr/>			
8 Administrationsomkostninger			
Porto/forsendelse/kopier/blanketter	2.263	3.500	2.913
Gebyrer	1.559	2.500	2.168
Revisorhonorar	19.000	19.000	18.500
Administrationshonorar	52.695	52.700	51.160
Andre honorar	3.250	6.000	3.250
Honorar omlægning af lån	0	0	12.000
Honorar databehandlertaftale	0	0	2.350
Varmeregnskab	8.112	11.000	9.880
Vandregnskab	2.970	8.000	7.160
Honorar valuar	22.675	22.500	21.950
	112.524	125.200	131.331
<hr/>			
9 Øvrige foreningsomkostninger			
Øvrige foreningsudgifter	228	13.000	1.461
Møder/Generalforsamling	10.942	8.000	8.607
Diverse udgifter vedr. net	943	5.000	0
Beboerarrangementer	1.196	16.000	0
ABF kontingent	3.672	5.000	3.528
	16.981	47.000	13.596
<hr/>			
10 Afskrivninger m.v.			
Afskrivning på vaskemaskiner	10.817	10.800	10.817
Afskrivning installation anlæg	4.659	0	0
	15.476	10.800	10.817
<hr/>			

NOTER	2019/20	2019/20	2018/19
	kr.	kr.	kr.
	-	Budget	-
	-	(ej revideret)	-

11 Finansieringsomkostninger

Prioritetsrenter Nordea Kredit 2,689037%	0	0	159.158
Prioritetsrenter Nordea Kredit 1,710228%	134.324	134.300	35.274
Låneomkostninger	0	0	23.734
Kursregulering lån	0	0	171.256
Bidrag Nordea Kredit 0,55%	0	0	32.553
Bidrag Nordea Kredit 0,45%	35.344	35.300	9.281
	169.670	169.600	431.256

12 Ejendom matr. 14 fm Frederiksberg

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Kostpris, primo	12.962.236	12.962.236
Kostpris i alt	12.962.236	12.962.236
Opskrivninger, primo	24.752.633	19.891.816
Årets opskrivninger	585.601	4.860.817
Opskrivninger i alt	25.338.234	24.752.633
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	38.300.470	37.714.869

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2020 i henhold til vurdering af 19. juni 2020 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 0,5% p.a. vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen på ca. kr. 5.600.000.

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.

NOTER	2019/20 kr.	2018/19 kr.
13 Vaskemaskiner og tørretumbler		
Kostpris, primo	108.171	108.171
Kostpris i alt	108.171	108.171
Af-/nedskrivninger, primo	-73.040	-62.223
Årets af-/nedskrivninger	-10.817	-10.817
Af-/nedskrivninger i alt	-83.857	-73.040
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	24.314	35.131
14 Installationer af anlæg bredbånd/internet		
Årets tilgang	79.875	0
Årets afskrivninger	-4.659	0
	75.216	0
15 Varmeregnskab		
Varmeindbetalinger	-85.524	-84.306
Betalt fjernvarme	109.308	101.471
	23.784	17.165
16 Vandregnskab		
Vandindbetalinger	-48.925	-49.855
Betalt vand	43.022	35.232
Skyldig vandregnskab overført til gæld	5.903	14.623
	0	0

NOTER	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
17 Bredbånd/internet		
Saldo bredbånd/internet primo	-1.424	-4.593
Opkrævet bredbånd/internet	-4.320	-6.480
Betalt udgifter bredbånd/internet	5.559	5.130
Bredbånd/Internet tidligere år	1.128	4.520
Skyldig bredbånd/internet	0	1.425
Nulstilling Bredbånd/internet	-943	0
	0	0
18 Andre tilgodehavender		
Tilgode vaskeriindtægter	10.299	0
Mellemregning salg andele	1.345.112	5.835
	1.355.411	5.835
19 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt Basic Suite	0	1.047
Forudbetalt Brunata	0	2.417
Forudbetalt Bredbånd	0	1.128
	0	4.592
20 Likvide beholdninger		
Nordea 2216 5495 503978	2.624.908	1.506.334
Nordea 2216 4397 362 634 bestyrelse	-471	-169
Nordea 2216 6287 328 735 omlægning	0	1.499
	2.624.437	1.507.664

NOTER	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
21 Egenkapital		
Andelsindskud		
Indskudskapital andelshavere	821.850	821.850
	821.850	821.850
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Ejendomsregulering primo	24.752.633	19.891.816
Årets regulering af ejendom	585.601	4.860.817
	25.338.234	24.752.633
Overført resultat m.v.		
Saldo primo	3.537.076	4.712.361
Korrektion primo	5.834	4.520
Overført til andre reserver	0	-1.000.000
Overført fra andre reserver	1.000.000	0
Årets afdrag	206.378	208.655
Årets resultat	43.925	-388.459
	4.793.213	3.537.076
Egenkapital før andre reserver	30.953.297	29.111.560
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	1.000.000	0
Årets tilgang	0	1.000.000
Årets afgang	-1.000.000	0
	0	1.000.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		
Saldo primo	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000
	31.953.297	31.111.560

NOTER	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
22 Prioritetsgæld		
Nordea Kredit opr. 8.632.000, rente 2,689%, bidragssats 0,55%, restløbetid 26 år 6 mdr.	0	7.943.425
Indfriet lån Nordea Kredit opr. 8.632.000	0	-7.787.510
Nordea Kredit opr. 7.984.000, rente 1,710228%, bidragssats 0,45%, restløbetid 28 år 9 mdr.	7.931.259	7.984.000
Afdrag Nordea Kredit	-206.378	-208.655
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-209.931	-206.378
	7.514.950	7.724.882

Kontantværdi udgør pr. 30. juni 2020 kr. 7.944.700

Heraf forfalder kr. 6.638.466 senere end 5 år efter forfaldstidspunktet

23 Øvrig anden gæld		
Skyldige omkostninger	2.482	70.461
Kreditorer	17.699	115.479
Revisorhonorar hensat	19.000	18.500
Afsat honorar valuar	0	21.950
Mellemregning salg af andele	2.671.885	0
Mellemregning andelshaver	5.835	0
Skyldig gebyr til fakturering	2.650	0
Skyldig vandregnskab	5.903	14.623
Skyldig bredbånd/internet	0	1.425
	2.725.454	242.438

24 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Foreningen har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

25 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 7.931.259 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør kr. 38.400.000

Herudover er der stillet sikkerhed ved ejerpantebrev på kr. 513.000 for bankengagement, samt afgiftpantebrev på kr. 9.148.000.

NOTER	2019/20	2018/19
	kr.	kr.

26 Anvendelse af fastholdt valuarvurdering

Den fastsatte andelsværdi er fastsat på baggrund af en fastholdt valuarvurdering fra den 19. juni 2020, og vurderingen er gyldig den 1. juli 2020.

NOTER

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		30. juni 2020			
1	Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		30. juni 2020			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		30. juni 2020			
Seneste regnskabsperiode		1. juli 2019 - 30. juni 2020			
B		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Andelsboliger	21	1.581		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål				
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt	21	1.581		
C	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:				
D					
D1	Foreningen stiftelsesår				1976
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		38.400.000	24.288
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		1.000.000	633
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			2,60
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)	260	-114	158
K				Gennemsnit kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi			19.431
K2	Gæld - omsætningsaktiver			4.078
K3	Teknisk andelsværdi			23.509

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	42	53	68
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)		251	125
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	42	304	193
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			73
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	128	132	130

Andelsboligforeningen
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	21	1.581
Boliglejemål	0	0
Erhvervslejemål	0	0
I alt	21	1.581

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. pr. kvm andel	kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	15.976	15.976
Valuarvurdering	24.288	24.288
Anskaffelsessum (kostpris)	8.262	8.262
Gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver	4.078	4.078
Foreslået andelsværdi	19.431	19.431
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	28%
Øvrige omkostninger	39%
Finansielle poster, netto	15%
Afdrag	19%
	100%

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter **96,52 %**

Andelsværdiberegning

Ejendommen optaget til kontant handelsværdi og prioritetsgæld optaget til kursværdi

Egenkapital iflg. Årsrapport 2019/2020		31.953.297
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		-1.000.000
Prioritetsgæld iflg. Årsrapport	7.931.259	
Kursværdi	8.164.174	<u>-232.915</u>
Reguleret egenkapital		<u>30.720.382</u>
Værdi pr. andel = reg. Egenkapital/andele =		<u>1.335.669</u>

<u>Andel</u>	<u>Antal</u>	<u>Værdi/pr. andel</u>
0,75	1	1.001.752
1,00	16	1.335.669
1,25	2	1.669.586
1,75	1	2.337.420
2,00	1	2.671.338

Bestyrelsen foreslår andelsværdien fastholdes på baggrund af en valuarvurdering fra den 19. juni 2020 og vurderingen er derfor gyldig den 1. juli 2020.

PENNEO

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

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

Carsten Hoffmeyer

Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:26403500

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-05-28 12:14:46Z

NEM ID 

Helle Kühl

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:13972778

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-05-28 12:20:04Z

NEM ID 

Jakob Have

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Blæsenborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-984500815072

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-05-30 13:43:56Z

NEM ID 

Simon Juel Pontoppidan

Formand

På vegne af: A/B Blæsenborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-039759721603

IP: 185.108.xxx.xxx

2021-05-31 18:10:44Z

NEM ID 

Louis Sebastian Amhild

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Blæsenborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-879534698675

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-06-01 07:18:52Z

NEM ID 

Linus Daniel Leonhard Duchstein

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Blæsenborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-699903551810

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-06-01 15:48:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KCLNV-U6KLB-EM7U2-KX4ZV-J2H2E-EDTVI

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>