

# **Andelsboligforeningen Blæsenborg**

**CVR-nummer: 32905374**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. juli 2020 - 30. juni 2021**

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 14/10 2021

\_\_\_\_\_  
dirigent

**Administrator:**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

### **Ledelsesberetning mv.**

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

### **Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021**

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. 12, 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 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 til 30. juni 2021.

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 2021

### Administrator

DEAS A/S

Frederiksberg C, den 23 /9 2021

### Bestyrelse

Simon Juel Pontoppidan  
Formand

Louis Amhild

Ida Winther Haagendal

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 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12, 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 aflægges 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 27/9 2021

### Revision København

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR  
CVR nr. 34452342

Bo Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne2300

## FORENINGSOPLYSNINGER

---

<b>Foreningen</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Simon Juel Pontoppidan, formand Linus Daniel Leonhard Duchstein Louis Amhild Ida Winther Haagendal
<b>Revisor</b>	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. 12, 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 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



## 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 2020 - 30. JUNI 2021**

	2020/21 kr.	2020/21 kr. Budget (ej revideret)	2019/20 kr.
1 Indtægter, andelshavere	1.110.699	1.110.700	1.112.711
2 Vaskeriindtægter	31.167	40.000	40.090
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.141.866</b>	<b>1.150.700</b>	<b>1.152.801</b>
3 Ejendomsskat og forsikringer	-138.411	-140.000	-138.019
4 Forbrugsafgifter	-73.859	-67.000	-60.770
5 Renholdelse	-93.603	-103.000	-83.535
6 Vedligeholdelse, løbende	-109.040	-337.000	-107.523
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-44.375	-50.000	-198.001
8 Administrationsomkostninger	-126.305	-121.000	-112.524
9 Øvrige foreningsomkostninger	-7.348	-42.000	-16.981
10 Afskrivninger m.v.	-18.805	-10.800	-15.476
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-611.746</b>	<b>-870.800</b>	<b>-732.829</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>530.120</b>	<b>279.900</b>	<b>419.972</b>
11 Finansieringsomkostninger	-383.771	-165.300	-169.670
<b>Finansiering i alt</b>	<b>-383.771</b>	<b>-165.300</b>	<b>-169.670</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>146.349</b>	<b>114.600</b>	<b>250.302</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>			
Betalte afdrag	215.983	210.000	206.378
Overført restandel af årets resultat	-69.632	-95.400	43.925
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>146.349</b>	<b>114.600</b>	<b>250.302</b>

<b>BALANCE PR. 30. JUNI 2021 AKTIVER</b>	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
12 Ejendom matr. 14 fm Frederiksberg	38.919.274	38.300.469
13 Vaskemaskiner og tørretumbler	13.497	24.314
14 Installationer af anlæg bredbånd/internet	67.228	75.216
Dagsværdi iht. Valuarvurdering af 30. juni 2021		
Den seneste offentlige vurdering udgør		
Kr. 24.300.000		
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>39.000.000</b>	<b>38.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>39.000.000</b>	<b>38.400.000</b>
15 Varmeregnskab	24.430	23.784
16 Vandregnskab	8.041	0
17 Bredbånd/internet	0	0
Restancer, andelshavere	769	0
18 Andre tilgodehavender	6.601	1.355.411
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>39.841</b>	<b>1.379.195</b>
<b>19 Likvide beholdninger</b>	<b>1.477.978</b>	<b>2.624.437</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.517.819</b>	<b>4.003.632</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>40.517.819</b>	<b>42.403.631</b>

<b>BALANCE PR. 30. JUNI 2021 PASSIVER</b>	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Andelsindskud	821.850	821.850
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	25.957.039	25.338.234
Overført resultat m.v.	4.933.730	4.793.213
	<b>31.712.619</b>	<b>30.953.297</b>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning) Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	1.000.000	1.000.000
<b>Andre reserver i alt</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
<b>20 Egenkapital</b>	<b>32.712.619</b>	<b>31.953.297</b>
21 Prioritetsgæld	7.512.162	7.514.950
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.512.162</b>	<b>7.514.950</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	233.967	209.931
22 Øvrig anden gæld	59.071	2.725.454
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>293.038</b>	<b>2.935.385</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>7.805.200</b>	<b>10.450.335</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>40.517.819</b>	<b>42.403.631</b>
23 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
24 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
25 Anvendelse af fastholdt valuarvurdering		

NOTER	2020/21	2020/21	2019/20
	kr.	kr.	kr.
	-	Budget	-
	-	(ej revideret)	-
<hr/>			
<b>1 Indtægter, andelshavere</b>			
Boligafgift	1.110.699	1.110.700	1.112.711
	<b>1.110.699</b>	<b>1.110.700</b>	<b>1.112.711</b>
<b>2 Vaskeriindtægter</b>			
Vaskeriindtægter	31.167	40.000	40.090
	<b>31.167</b>	<b>40.000</b>	<b>40.090</b>
<b>3 Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat	92.162	93.000	92.162
Bygningsforsikring	46.249	47.000	45.857
	<b>138.411</b>	<b>140.000</b>	<b>138.019</b>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>			
Renovation, container	43.493	42.000	40.421
Elektricitet	30.366	25.000	20.349
	<b>73.859</b>	<b>67.000</b>	<b>60.770</b>
<b>5 Renholdelse</b>			
Vicevært, trappevask	82.226	88.000	79.261
Snerydning/vejsalt	11.377	15.000	1.024
Anden renholdelse	0	0	3.250
	<b>93.603</b>	<b>103.000</b>	<b>83.535</b>

NOTER	2020/21	2020/21	2019/20
	kr.	kr.	kr.
	-	Budget	-
	-	(ej revideret)	-

### 6 Vedligeholdelse, løbende

Bygningsbasis	0	0	5.375
Primære bygningsdele	11.863	0	0
Overfladebeklædning	13.875	0	6.619
Komplementerende bygningsdele	14.063	0	17.293
VVS-anlæg	27.324	0	34.874
VVS faldstammer	3.129	0	0
El-arbejde	1.919	0	6.250
Drifts fællesarealer/gården	24.575	15.000	21.505
Materialeudgifter	3.328	10.000	3.318
Drifts af vaskeri	8.964	12.000	12.289
Reparationer og vedligeholdelse	0	300.000	0
	<b>109.040</b>	<b>337.000</b>	<b>107.523</b>

### 7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Montering af varmestyring varmeanlæg	44.375	50.000	0
Murer brandkam med mere	0	0	159.876
Hegn i baggården	0	0	38.125
	<b>44.375</b>	<b>50.000</b>	<b>198.001</b>

### 8 Administrationsomkostninger

Porto/forsendelse/kopier/blanketter	2.600	3.500	2.263
Gebyrer	2.339	2.500	1.559
Revisorhonorar	19.000	19.000	19.000
Administrationshonorar	49.903	54.000	52.695
Honorar vedr. valuarvurdering	3.300	3.300	0
Andre honorar	3.799	2.700	3.250
Varmeregnskab	13.106	8.000	8.112
Vandregnskab	8.958	3.000	2.970
Honorar valuar	23.300	25.000	22.675
	<b>126.305</b>	<b>121.000</b>	<b>112.524</b>

NOTER	2020/21	2020/21	2019/20
	kr.	kr.	kr.
	-	Budget	-
	-	(ej revideret)	-
<b>9 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Øvrige foreningsudgifter	0	0	228
Møder/Generalforsamling	2.508	21.000	10.942
Diverse udgifter vedr. net	1.060	0	943
Beboerarrangementer	0	16.000	1.196
ABF kontingent	3.780	5.000	3.672
	<b>7.348</b>	<b>42.000</b>	<b>16.981</b>
<b>10 Afskrivninger m.v.</b>			
Afskrivning på vaskemaskiner	10.817	10.800	10.817
Afskrivning installation anlæg	7.988	0	4.659
	<b>18.805</b>	<b>10.800</b>	<b>15.476</b>
<b>11 Finansieringsomkostninger</b>			
Renteudgifter bank	15	0	2
Prioritetsrenter Nordea Kredit 1,710228%	98.415	130.800	134.324
Prioritetsrenter Nordea Kredit 0,730935%	14.421	0	0
Låneomkostninger	25.985	0	0
Kursregulering lån	210.162	0	0
Bidrag Nordea Kredit 0,45%	34.773	34.500	35.344
	<b>383.771</b>	<b>165.300</b>	<b>169.670</b>

NOTER	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
<b>12 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	25.338.234	24.752.633
Årets opskrivninger	618.805	585.601
Opskrivninger i alt	25.957.039	25.338.234
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<b>38.919.274</b>	<b>38.300.469</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2021 i henhold til vurdering af 30. juni 2021 af Ejendomsmægler og Valuar Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere. Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 24.300.000.

Valuaren har foretaget vurderingen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurderingen af andelsboligforeningsejendomme iht. andelsboligforeningsloven §5, stk. 2, litra b." udarbejdet af Danske Ejendomsmæglerforening og har anvendt en DCF-model der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode (budgetperiode). Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil, dvs. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen forventes at have en drift, der ikke ændre sig væsentligt over en tid, sædvanligvis det tidspunkt hvor alle lejligheder med omkostningsbestemt husleje er fraflyttet og lejlighederne gennemgribende moderniseret og udlejet til en højere kvadratmeterpris("det lejedes værdi"). Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes til kapitaliseret værdi ud fra stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Ejendommen værdiansættes som udlejningsejendom til den kontante markedsværdi og beregningerne er baseret på en række forudsætninger, herunder forrentningskrav, inflationsprocent, forventet niveau for omkostningsbestemt husleje/"det lejedes værdi"/markedsleje, forrentningsprocent af opkrævede deposita, budgetperiode, mulighed for overgang til udleje efter "det lejedes værdi", moderniseringsfrekvens og de forventede omkostninger ved den dertil knyttet gennemgribende modernisering.

Det fremgår af vurderingsrapporten, at beregningerne er baseret på en forrentningskrav (DCF) på 3,4%, samt inflation på 2%, og en omkostningsbestemt husleje på kr. 924 m2, og de lejedes værdi på kr. 1.600 m2, samt budgetperiode på 15 år

Dagsværdien 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. 6.025.000



NOTER	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>13 Vaskemaskiner og tørretumbler</b>		
Kostpris, primo	108.171	108.171
Kostpris i alt	108.171	108.171
Af-/nedskrivninger, primo	-83.857	-73.040
Årets af-/nedskrivninger	-10.817	-10.817
Af-/nedskrivninger i alt	-94.674	-83.857
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<b>13.497</b>	<b>24.314</b>
<b>14 Installationer af anlæg bredbånd/internet</b>		
Installation internet/bredbånd primo	79.875	0
Årets tilgang	0	79.875
Afskrivninger primo	-4.659	0
Årets afskrivninger	-7.988	-4.659
	<b>67.228</b>	<b>75.216</b>
<b>15 Varmeregnskab</b>		
Varmeindbetalinger	-79.640	-85.524
Betalt fjernvarme	100.091	109.308
Afregning af årets varmeregnskab	3.979	0
	<b>24.430</b>	<b>23.784</b>
<b>16 Vandregnskab</b>		
Vandindbetalinger	-38.120	-48.925
Betalt vand	40.972	43.022
Afregning af årets vandregnskab	5.189	0
Skyldig vandregnskab overført til gæld	0	5.903
	<b>8.041</b>	<b>0</b>

NOTER	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>17 Bredbånd/internet</b>		
Saldo bredbånd/internet primo	0	-1.424
Opkrævet bredbånd/internet	0	-4.320
Betalt udgifter bredbånd/internet	0	5.559
Bredbånd/Internet tidligere år	0	1.128
Nulstilling Bredbånd/internet	0	-943
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>18 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgode vaskeriindtægter	6.601	10.299
Mellemregning salg andele	0	1.345.112
	<b>6.601</b>	<b>1.355.411</b>
<b>19 Likvide beholdninger</b>		
Nordea 2216 5495 503978	1.473.736	2.624.908
Nordea 2216 4397 362 634 bestyrelse	4.242	-471
	<b>1.477.978</b>	<b>2.624.437</b>

NOTER	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>20 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	25.338.234	24.752.633
Årets regulering af ejendom	618.805	585.601
	<b>25.957.039</b>	<b>25.338.234</b>
Overført resultat m.v.		
Saldo primo	4.793.213	3.537.076
Korrektion primo	-5.834	5.834
Overført fra andre reserver	0	1.000.000
Årets afdrag	215.983	206.378
Årets resultat	-69.632	43.925
	<b>4.933.730</b>	<b>4.793.213</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>31.712.619</b>	<b>30.953.297</b>
Saldo primo	0	1.000.000
Årets afgang	0	-1.000.000
	<b>0</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>32.712.619</b>	<b>31.953.297</b>

NOTER	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>21 Prioritetsgæld</b>		
Nordea Kredit opr. 7.984.000, rente 1,710228%, bidragssats 0,45%, restløbetid 27 år 9 mdr.	7.724.881	7.931.259
Indfriet Nordea Kredit opr. 7.984.000	-7.567.769	0
Nordea Kredit opr. 7.805.000, rente 0,730935%, bidragssats 0,45%, restløbetid 29 år 9 mdr.	7.805.000	0
Afdrag Nordea Kredit	-215.983	-206.378
Overført til kortfristede gældsforpligtelser	-233.967	-209.931
	<b>7.512.162</b>	<b>7.514.950</b>

Kontantværdi udgør pr. 30. juni 2021 kr. 7.327.792

Heraf forfalder kr. 6.559.020 senere end 5 år efter forfaldstidspunktet

<b>22 Øvrig anden gæld</b>		
Skyldige omkostninger	5.843	2.482
Kreditorer	34.228	17.699
Revisorhonorar hensat	19.000	19.000
Mellemregning salg af andele	0	2.671.885
Mellemregning andelshaver	0	5.835
Skyldig gebyr til fakturering	0	2.650
Skyldig vandregnskab	0	5.903
	<b>59.071</b>	<b>2.725.454</b>

### 23 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Foreningen har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

### 24 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 7.746.129 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør kr. 38.400.000

Herudover er der stillet sikkerhed ved ejerpantebrev på kr. 513.000 for bankengagement, samt afgiftpantebrev på kr. 9.327.000.

**NOTER**

2020/21

2019/20

kr.

kr.

---

**25 Anvendelse af fastholdt valuarvurdering**

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

**NOTER**

Oplysninger i skemaet er opgjort pr.		30. juni 2021			
<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		30. juni 2021			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		30. juni 2021			
Seneste regnskabsperiode		1. juli 2020 - 30. juni 2021			
<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 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>				
<b>F</b>	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		39.000.000	24.668
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		1.000.000	633
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			2,56
<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 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)	-114	158	93
<b>K</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi			19.944
K2	Gæld - omsætningsaktiver			3.977
K3	Teknisk andelsværdi			23.921

**NOTER**

<b>3 Byggeteknik og vedligeholdelse</b>				
<b>M</b>		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	53	68	69
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	251	125	28
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m <sup>2</sup> )	304	193	97
<b>4 Finansielle forhold</b>				
<b>P</b>				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			80
<b>R</b>		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	132	131	137



Andelboligforeningen  
Blæsenborg

**Supplerende 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	24.668	24.668
Anskaffelsessum (kostpris)	8.262	8.262
Gældsforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver	3.977	3.977
Foreslået andelsværdi	19.944	19.944
Reserver uden for andelsværdi	633	633

  

<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	13%
Øvrige omkostninger	38%
Finansielle poster, netto	32%
Afdrag	18%
	<b>100%</b>

  

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	<b>97,27 %</b>
----------------------------------------------------	----------------

**Andelsværdiberegning**

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

Egenkapital iflg. Årsrapport 2020/2021		32.712.620
Tilbageført valuarvurdering pr. 30/6 2021	-39.000.000	
Anvendelse af fastholdt valuarvurdering før 1/7 2020	<u>38.400.000</u>	-600.000
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		-1.000.000
Prioritetsgæld iflg. Årsrapport	7.746.129	
Kursværdi	7.327.792	418.337
<b>Reguleret egenkapital</b>		<u>31.530.957</u>
Værdi pr. andel = reg. Egenkapital/andele =		<u>1.370.911</u>

<u>Andel</u>	<u>Antal</u>	<u>Værdi/pr. andel</u>
0,75	1	1.028.183
1,00	16	1.370.911
1,25	2	1.713.639
1,75	1	2.399.095
2,00	1	2.741.822

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.”

## Nicolaj Rübot Boje

### Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:12862656

IP: 82.134.xxx.xxx

2021-09-28 10:40:13 UTC

NEM ID 

## Simon Juel Pontoppidan

### Formand

På vegne af: A/B Blæsenborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-039759721603

IP: 185.108.xxx.xxx

2021-09-28 13:44:42 UTC

NEM ID 

## Simon Juel Pontoppidan

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blæsenborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-039759721603

IP: 185.108.xxx.xxx

2021-09-28 13:44:42 UTC

NEM ID 

## Louis Sebastian Amhild

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Blæsenborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-879534698675

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-09-28 21:39:37 UTC

NEM ID 

## Linus Daniel Leonhard Duchstein

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Blæsenborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-699903551810

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-10-01 10:06:14 UTC

NEM ID 

## Ida Winther Haagendal

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-251914084123

IP: 147.78.xxx.xxx

2021-10-05 10:07:46 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5K8Xl-1K6W6-LFE2P-82TJ3-YV30E-DDVH3

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>