

**A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E
Blågårdsgade 29
2200 København N
CVR nr. 75615310**

**Årsrapport
for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016**

Administrator

**DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg**

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2016 for A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E.

Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

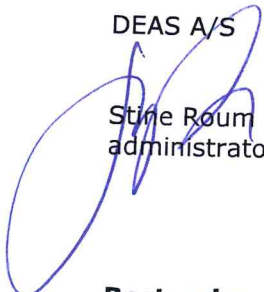
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 10. februar 2017

Administrator

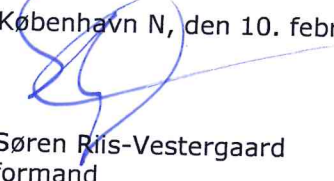
DEAS A/S


Stine Roum
administrator


Brit T. Hansen
controller

Bestyrelsen

København N, den 10. februar 2017


Søren Riis-Vestergaard
formand

Michaël Desveaux


Simon Thomsen

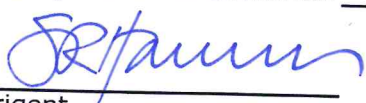

Morten Birk Jørgensen

Morten Birk Jørgensen

Inger Marie Vennize

Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 29. marts 2017.

Vedtaget andelskrone..... 320


dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Konklusion:

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-24. Årsregnskabet aflægges efter Årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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 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 vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator 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 foreningens bestyrelse og administrator 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 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 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 og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt

om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators 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 foreningens bestyrelse og administrator 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.

København Ø, den 10. februar 2017

Revisionsfirmaet

Niels Harder A/S
CVR-nr. 44682915



Niels Harder
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabet retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen under egenkapitalen som generalforsamlingsbestemte reserver, men medtages ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Nøgletalsoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

De anførte nøgletalsoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift og lejeindtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægter samt forudbetalt boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og lejeindtægt.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Avance ved salg af lejelejligheder indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Skat af udlejningsaktiviteter udgiftsføres i resultatopgørelsen. Værdien af negativ skattepligtig indkomst optages ikke i balancen som udskudt skatteaktiv.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til dagsværdi på grundlag af en valuarvurdering.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudt skat

Udskudt skat af ejendomsavance er ikke optaget i balancen, eftersom der stadig er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse	Regnskab 2016	Budget ikke revideret 2016	Regnskab 2015
Indtægter			
1 Indtægter	2.024.942	2.042.000	2.020.921
2 Renteindtægter.....	0	0	812
3 Vaskeri	4.555	27.000	4.997
Indtægter i alt.....	2.029.497	2.069.000	2.026.730
Udgifter			
4 Ejendomsskatter og afgifter.....	559.342	570.000	571.031
5 Forsikringer og abonnementer.....	259.461	108.000	113.919
6 Renholdelse og vicevært.....	129.250	124.000	122.740
Administrationshonorar.....	112.363	113.000	110.160
7 Øvrige administrationsomkostninger.....	205.437	148.000	204.142
8 Vedligeholdelse.....	339.863	347.000	107.124
9 Større vedligeholdelsesarbejder.....	0	138.000	296.762
10 Renteudgifter	448.792	172.820	188.537
Skat.....	29.527	45.000	46.306
Udgifter i alt.....	2.084.035	1.765.820	1.760.721
Driftsresultat.....	-54.538	303.180	266.009
Prioritetsafdrag.....	-157.324	-203.040	-279.853
Årets resultat.....	-211.862	100.140	-13.844

Årets resultat overføres til overført resultat.

Aktiver	Balance 31/12 2016	Balance 31/12 2015
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
11 Ejendommen Blågårdsgade 29.....	147.000.000	136.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt.....	147.000.000	136.500.000
Anlægsaktiver i alt.....	147.000.000	136.500.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.....	45.555	134.716
Udlæg for lejere.....	898	1.679
Forsikringsskader.....	12.445	0
Igangværende salg andele.....	3.750	0
Forudbetalte omkostninger.....	6.651	8.223
19 Varmeregnskab.....	54.271	51.877
20 Vandregnskab.....	28.952	37.815
21 Antenneregnskab.....	0	171.927
Tilgodehavender i alt.....	152.522	406.237
12 Likvide beholdninger.....	1.685.540	1.281.989
Omsætningsaktiver i alt.....	1.838.062	1.688.226
Aktiver i alt.....	148.838.062	138.188.226

Passiver	Balance 31/12 2016	Balance 31/12 2015
Egenkapital		
Andelsindskud.....	363.437	363.437
13 Opskrivning af ejendom.....	129.268.772	118.768.772
14 Reserver.....	13.583.285	13.637.823
Egenkapital i alt.....	143.215.494	132.770.032
Generalforsamlingsbestemte reserver		
15 Hensat til trapper.....	120.000	0
16 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse.....	100.000	0
Generalforsamlingsbestemte reserver i alt.....	220.000	0
Egenkapital og generalforsamlingsbestemte reserver i alt.....	143.435.494	132.770.032
Langfristede gældsforpligtelser		
17 Prioritetsgæld.....	5.180.779	5.052.751
18 Depositum og forudbetalt leje.....	131.458	154.405
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	5.312.237	5.207.156
Kortfristede gældsforpligtelser		
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....	1.878	39.707
Kreditorer.....	39.889	103.755
Skyldig indkomstskat.....	9.527	46.306
Anden gæld.....	39.037	21.270
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	90.331	211.038
Gældsforpligtelser i alt.....	5.402.568	5.418.194
Passiver i alt.....	148.838.062	138.188.226
22 Eventualforpligtelser		
23 Andelsværdiberegning		
24 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2016 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger		

Noter	Regnskab 2016	Budget ikke revideret 2016	Regnskab 2015
1 Indtægter			
Boligleje.....	55.522	58.000	58.549
Erhvervsleje.....	391.083	392.000	391.843
Boligaft andelshavere.....	1.553.520	1.557.000	1.553.520
Internet.....	0	35.000	0
Tomgang, erhverv.....	-8.400	0	0
Andre indtægter.....	33.217	0	17.009
Indtægter i alt.....	2.024.942	2.042.000	2.020.921
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank.....	0	0	812
Renteindtægter i alt.....	0	0	812
3 Vaskeri			
Vaskeriindtægter.....	32.442	33.000	32.334
Levering af data.....	-3.669	-6.000	-3.629
Materialer.....	-9.598	0	-11.215
Vedligeholdelse vaskeri.....	-14.620	0	-12.493
Vaskeri i alt.....	4.555	27.000	4.997
4 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter.....	242.617	243.000	242.617
El.....	41.893	52.000	50.335
Renovation.....	128.949	129.000	138.719
Rottebekæmpelse.....	1.902	2.000	1.892
Renhold fortove.....	4.858	5.000	0
Gårdbidrag.....	139.123	139.000	137.468
Ejendomsskatter og afgifter i alt.....	559.342	570.000	571.031
5 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	53.654	57.000	52.424
Arbejdsskadeforsikring.....	2.687	3.000	2.647
Service - Falck.....	7.112	7.000	6.839
Service - elektrolyse.....	14.470	11.000	22.254
Service - varmecentral.....	8.279	9.000	8.238
Service - vaskerimaskiner.....	0	4.000	3.095
Service - pumpebrønde.....	9.490	10.000	9.644
Service - graffiti.....	6.603	7.000	8.385
Antennesaldo ovf til drift.....	157.166	0	0
Øvrige abonnement.....	0	0	393
Forsikringer og abonnementer i alt.....	259.461	108.000	113.919

Noter	Budget		Regnskab 2015
	Regnskab 2016	ikke revideret 2016	
6 Renholdelse og vicevært			
Rengøringsartikler.....	2.375	0	0
Vinduespolering.....	13.001	12.000	12.289
Ejendomsservice og trappevask.....	107.550	108.000	108.000
Anden renholdelse.....	1.750	0	0
Materialeudgifter.....	1.831	3.000	2.051
Drift af fællesarealer.....	2.743	1.000	400
Renholdelse og vicevært i alt.....	129.250	124.000	122.740
7 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer.....	4.825	18.000	14.809
Godtgørelse til bestyrelse.....	22.400	20.000	19.200
Revisor.....	16.500	16.000	16.000
Advokat / juridisk bistand.....	7.500	0	0
Ingeniør / arkitekt.....	63.328	0	64.613
Valuar.....	15.625	16.000	15.625
Udarbejdelse af vand- og varmeregnskab.....	38.281	38.000	38.122
Gebyrer, tingbogsattester m.v.....	5.403	6.000	5.619
Porto.....	9.143	10.000	8.988
Mødeudgifter.....	22.432	22.000	20.811
Beboeraktiviteter.....	0	1.000	355
Gaver og repræsentation.....	0	1.000	0
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	205.437	148.000	204.142

Noter	Budget		Regnskab 2015
	Regnskab 2016	ikke revideret 2016	
8 Vedligeholdelse			
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade.....	0	0	2.500
Døre i facade.....	0	0	2.975
Låse og nøgler.....	7.380	0	3.775
<i>Overfladebeklædning</i>			
Tagbeklædning.....	2.750	0	4.451
<i>VVS-anlæg</i>			
Faldstammer.....	3.750	0	7.776
Sanitet.....	0	0	5.325
Vandinstallationer.....	15.622	0	1.110
Varmeinstallationer.....	0	0	41.433
Radiatorer/Ventiler.....	23.653	0	1.613
Fyringsanlæg.....	1.937	0	0
Ventilationsanlæg.....	19.736	0	16.527
<i>El-anlæg</i>			
Belysningsanlæg.....	6.984	0	4.390
Afbrydere og kontakter.....	1.511	0	0
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Låger/porte.....	0	0	2.606
Kloakanlæg.....	36.063	0	0
Beplantning.....	477	0	0
Forsikringsskader, manglende dækning.....	0	0	12.643
Hensat til trapper.....	120.000	120.000	0
Hensat til vedligeholdelse.....	100.000	100.000	0
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	127.000	0
Vedligeholdelse i alt.....	339.863	347.000	107.124
9 Større vedligeholdelsesarbejder			
Klargøring af tagprojekt.....	0	50.000	210.029
Automatisk døråbner til bagporten.....	0	0	31.799
Forskønnelsesprojekter bl.a. indregården.....	0	0	54.934
Varmeforsyning, isolering.....	0	8.000	0
Kloak præventiv fornyelse.....	0	50.000	0
Ventilation, rensning.....	0	30.000	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	0	138.000	296.762
10 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	74	0	18
Administrationsbidrag.....	22.415	0	0
Prioritetsrenter.....	172.165	216.820	276.191
Tilskud økonomistyrelsen.....	-25.426	-44.000	-87.672
Låneomkostninger.....	26.736	0	0
Realiserede kurstab.....	252.828	0	0
Renteudgifter i alt.....	448.792	172.820	188.537

Noter	Regnskab 2016	Regnskab 2015			
11 Ejendommen Blågårdsgade 29					
Anskaffelsessum.....	17.731.228	17.731.228			
Op- og nedskrivning af ejendom.....	129.268.772	118.768.772			
Ejendommen Blågårdsgade 29 i alt.....	<u>147.000.000</u>	<u>136.500.000</u>			
Ejendommen er den 18. januar 2017 blevet vurderet af Lars Wissmann.					
12 Likvide beholdninger					
Nordea, 2216 8520 102 923.....	1.682.233	1.281.605			
Nordea 2216 0746 204 841, bestyrelse.....	3.307	384			
Likvide beholdninger i alt.....	<u>1.685.540</u>	<u>1.281.989</u>			
13 Opskrivning af ejendom					
Saldo primo.....	118.768.772	108.018.772			
Årets op-/nedskrivning.....	10.500.000	10.750.000			
Opskrivning af ejendom i alt.....	<u>129.268.772</u>	<u>118.768.772</u>			
14 Reserver					
Saldo primo.....	13.637.823	13.371.814			
Prioritetsafdrag.....	157.324	279.853			
Reserver.....	-211.862	-13.844			
Reserver i alt.....	<u>13.583.285</u>	<u>13.637.823</u>			
15 Hensat til trapper					
Saldo primo.....	0	0			
Årets bevægelser.....	120.000	0			
Hensat til trapper i alt.....	<u>120.000</u>	<u>0</u>			
16 Hensættelse til udvendig vedligeholdelse					
Saldo primo.....	0	0			
Årets bevægelser.....	100.000	0			
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse i alt.....	<u>100.000</u>	<u>0</u>			
17 Prioritetsgæld					
	Bidrag	Rente	Afdrag		
Realkredit Danmark 4,8644% 7.281.873.....	5.461	61.447	72.103	0	5.052.751
Nordea Kredit 2,8082% 5.266.000.....	16.954	110.719	85.221	5.180.779	0
Øreafrundinger.....		1			
Prioritetsgæld i alt.....	<u>22.415</u>	<u>172.165</u>	<u>157.324</u>	<u>5.180.779</u>	<u>5.052.751</u>
Kreditforeningslån byfornyelse					
Realkredit Danmark 2,5% 22.466.400.....	0	0	756.934	16.951.070	17.613.139
Realkredit Danmark 2,5% 6.678.600.....	0	0	227.796	5.145.625	5.344.639
Realkredit Danmark 2,5% 1.542.000.....	0	0	50.571	1.241.750	1.285.408
Kreditforeningslån byfornyelse i alt.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.035.301</u>	<u>23.338.445</u>	<u>24.243.186</u>

Restgæld på kreditforeningslån vedrørende byfornyelse indgår ikke i gælden idet, der på lånene er 100 % offentlig ydelsesstøtte. Lånene indgår dermed heller ikke i forningens opgørelse af andelskronens værdi efter §5, stk. 2 i lov om andelsboligforeninger og andre bogfællesskaber samt foreningens vedtægter.

NoterRegnskab
2016Regnskab
2015**Oplysninger om realkreditlån**

Realkredit Danmark 2,5% 22.466.400 er et indekslån med en restløbetid på 22 år og 6 måneder. Administrationsbidraget udgør pt. 0,44%. Obligationsrestgælden andrager kr. 18.507.165.

Realkredit Danmark 2,5% 6.678.600 er et indekslån med en restløbetid på 23 år. Administrationsbidraget udgør pt. 0,44%. Obligationsrestgælden andrager kr. 6.029.477.

Realkredit Danmark 2,5% 1.542.000 er et indekslån med en restløbetid på 25 år. Administrationsbidraget udgør pt. 0,44%. Obligationsrestgælden andrager kr. 1.615.736.

Nordea Kredit 2,8082% 5.266.000 er et kontantlån med en restløbetid på 29 år og 3 måneder. Administrationsbidraget udgør pt. 0,43%. Obligationsrestgælden andrager kr. 5.389.213.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2016 kr. 5.389.213.

Næste års afdrag udgør kr. 116.000

18 Depositum og forudbetalt leje

Depositum.....	117.578	139.938
Forudbetalt husleje.....	13.880	14.467
Depositum og forudbetalt leje i alt.....	131.458	154.405

19 Varmeregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år.....	-328.674	-338.980
Forbrug fjernvarme.....	382.945	390.857
Varmeregnskab i alt.....	54.271	51.877

20 Vandregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år.....	-113.956	-108.476
Forbrug vand.....	142.908	146.291
Vandregnskab i alt.....	28.952	37.815

21 Antenneregnskab

Saldo primo.....	171.928	135.299
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-120.559	-172.018
Udgifter til kabel TV og internet.....	105.797	208.646
Afregning af årets regnskab.....	-157.166	0
Antenneregnskab i alt.....	0	171.927

22 Eventualforpligtelser**Ejendomsavancebeskatning**

A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervsmæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1994, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Sikkerhedsstillelse

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 39.924.000 til sikkerhed for gæld til Nordea.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 5.180.779 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 147.000.000.

Noter

23 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen.....	17.731.228
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 18. januar 2017 af Lars Wissmann.....	147.000.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012.....	86.000.000

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2016.....	143.215.494	
Opskrivning ejendom, tilbageført.....	-129.268.772	
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....	-26.707.204	
Foreningens formue pr. 31. december 2016.....	-12.760.482	
	-12.760.482	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	363.437	-35,1106

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra b :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2016.....	143.215.494	
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi j.f. punkt b ovenfor.....	147.000.000	
Bogført værdi.....	-147.000.000	0
Prioritetsgæld:		
Kursværdi.....	-5.389.213	
Bogført værdi.....	5.180.779	-208.434
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....	-26.707.204	
Foreningens formue pr. 31. december 2016.....	116.299.856	
	116.299.856	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	363.437	320,0000

Valuarværdien på kr 147.000.000 er ikke baseret på en afkastprocent. Det er derfor ikke muligt at oplyse om valuarværdiens følsomhed overfor ændringer i afkastprocenten.

Valuarværdien er kr. 61.000.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2016.....	143.215.494	
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi j.f. punkt c ovenfor.....	86.000.000	
Bogført værdi.....	-147.000.000	-61.000.000
Prioritetsgæld:		
Kursværdi.....	-5.389.213	
Bogført værdi.....	5.180.779	-208.434
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....	-26.707.204	
Foreningens formue pr. 31. december 2016.....	55.299.856	
	55.299.856	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	363.437	152,1580

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 320,0000.

Noter

24 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2016 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger.....	55	4.978,0
B2	Erhvervsandele.....	0	0,0
B3	Boliglejemål.....	1	104,0
B4	Erhvervslejemål.....	5	398,0
B5	Fælleslokale.....	0	0,0
B6	I alt	61	5.480,0

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: Boligafgiften fordeles efter den oprindelige leje.				

D1	Foreningens stiftelsesår.....	1984
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1908

	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:	

Sæt kryds		Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

		Kr.	Gns.kr/m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.....	147.000.000	26.825
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	37.830.314	6.903

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	25,7%
----	--	-------

	Ja	Nej
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?	X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gn.snitlig kr. / andels-m ² / år		
H1	Boligafgift.....			312
H2	Erhvervslejeindtægter.....			79
H3	Boliglejeindtægter.....			11
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) gnsn. kr./andels-m ²	41	53	-11

		Gn.snitlig kr. / andels-m ²		
K1	Andelsværdi.....			21.173
K2	Gæld - omsætningsaktiver.....			716
K3	Teknisk andelsværdi.....			21.889

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. / m ²)	25	20	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. / m ²)	63	54	0
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. kr. / m ²)	88	74	22

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	96%		
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag / andels-m ²	54	56	32

Bilag til note , regnskab 2016

Adresse	Areal	Gældende boligafgift pr. måned	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone 320,000
Blågårdsgade 29, 1. tv.	112 m ²	3.061,00	8.556,00	2.737.920
Blågårdsgade 29, 1. th.	130 m ²	3.653,00	10.190,40	3.260.928
Blågårdsgade 29, 2. tv.	112 m ²	3.159,00	8.808,90	2.818.848
Blågårdsgade 29, 2. th.	130 m ²	3.653,00	10.190,40	3.260.928
Blågårdsgade 29, 3. tv.	112 m ²	3.159,00	8.808,90	2.818.848
Blågårdsgade 29, 3. th.	130 m ²	3.653,00	10.190,40	3.260.928
Blågårdsgade 29, 4. tv.	112 m ²	3.159,00	8.808,90	2.818.848
Blågårdsgade 29, 4. th.	130 m ²	3.653,00	10.190,40	3.260.928
Blågårdsgade 29, 5. tv.	108 m ²	2.913,00	8.158,63	2.610.762
Blågårdsgade 29, 5. th.	126 m ²	3.399,00	9.518,40	3.045.888
Blågårdsgade 29 A, 1. tv.	130 m ²	3.903,00	10.816,20	3.461.184
Blågårdsgade 29 A, 1. th.	112 m ²	3.159,00	8.556,10	2.737.952
Blågårdsgade 29 A, 2. tv.	130 m ²	3.653,00	10.190,40	3.260.928
Blågårdsgade 29 A, 2. th.	112 m ²	3.159,00	8.808,90	2.818.848
Blågårdsgade 29 A, 3. tv.	130 m ²	3.653,00	10.190,40	3.260.928
Blågårdsgade 29 A, 3. th.	112 m ²	3.159,00	8.808,90	2.818.848
Blågårdsgade 29 A, 4. tv.	130 m ²	3.653,00	10.190,40	3.260.928
Blågårdsgade 29 A, 4. th.	112 m ²	3.159,00	8.808,90	2.818.848
Blågårdsgade 29 A, 5. tv.	126 m ²	3.399,00	9.518,40	3.045.888
Blågårdsgade 29 A, 5. th.	108 m ²	2.901,00	8.136,90	2.603.808
Blågårdsgade 29 B, st. tv.	75 m ²	1.843,00	5.158,00	1.650.560
Blågårdsgade 29 B, 1. tv.	84 m ²	1.997,00	5.671,50	1.814.880
Blågårdsgade 29 B, 1. th.	60 m ²	1.472,00	4.166,70	1.333.344
Blågårdsgade 29 B, 2. tv.	84 m ²	1.997,00	5.671,50	1.814.880
Blågårdsgade 29 B, 2. th.	60 m ²	1.472,00	4.166,70	1.333.344
Blågårdsgade 29 B, 3. tv.	84 m ²	1.997,00	5.671,50	1.814.880
Blågårdsgade 29 B, 3. th.	60 m ²	1.472,00	4.166,70	1.333.344
Blågårdsgade 29 B, 4. tv.	84 m ²	1.997,00	5.671,50	1.814.880
Blågårdsgade 29 B, 4. th.	60 m ²	1.472,00	4.166,70	1.333.344
Blågårdsgade 29 B, 5. tv.	82 m ²	1.842,00	5.259,30	1.682.976
Blågårdsgade 29 B, 5. th.	55 m ²	1.287,00	3.667,50	1.173.600
Blågårdsgade 29 C, st.	50 m ²	1.227,00	3.472,50	1.111.200
Blågårdsgade 29 C, 1.	75 m ²	1.822,00	5.157,60	1.650.432
Blågårdsgade 29 C, 2.	83 m ²	2.009,00	5.693,10	1.821.792
Blågårdsgade 29 C, 3.	83 m ²	2.009,00	5.693,10	1.821.792
Blågårdsgade 29 C, 4.	83 m ²	2.009,00	5.693,10	1.821.792
Blågårdsgade 29 C, 5.	81 m ²	1.955,00	5.533,80	1.770.816
Blågårdsgade 29 D, st.	70 m ²	1.721,00	4.860,90	1.555.488
Blågårdsgade 29 D, 1.	83 m ²	2.009,00	5.693,10	1.821.792
Blågårdsgade 29 D, 2.	83 m ²	2.009,00	5.693,10	1.821.792
Blågårdsgade 29 D, 3.	83 m ²	2.009,00	5.693,10	1.821.792
Blågårdsgade 29 D, 4.	83 m ²	2.009,00	5.693,10	1.821.792
Blågårdsgade 29 D, 5.	81 m ²	1.955,00	5.281,00	1.689.920
Blågårdsgade 29 E, st. tv.	60 m ²	1.472,00	4.166,70	1.333.344
Blågårdsgade 29 E, st. th.	75 m ²	1.843,00	5.208,30	1.666.656
Blågårdsgade 29 E, 1. tv.	60 m ²	1.472,00	4.200,00	1.344.000
Blågårdsgade 29 E, 1. th.	84 m ²	2.039,00	5.772,60	1.847.232
Blågårdsgade 29 E, 2. tv.	60 m ²	1.491,00	4.217,10	1.349.472
Blågårdsgade 29 E, 2. th.	84 m ²	2.039,00	5.772,60	1.847.232
Blågårdsgade 29 E, 3. tv.	60 m ²	1.491,00	4.217,10	1.349.472
Blågårdsgade 29 E, 3. th.	84 m ²	2.039,00	5.772,60	1.847.232
Blågårdsgade 29 E, 4. tv.	60 m ²	1.491,00	4.217,10	1.349.472
Blågårdsgade 29 E, 4. th.	84 m ²	2.039,00	5.772,60	1.847.232
Blågårdsgade 29 E, 5. tv.	55 m ²	1.310,00	3.718,20	1.189.824
Blågårdsgade 29 E, 5. th.	82 m ²	1.883,00	5.360,40	1.715.328
I alt	<u>4.978 m²</u>	<u>129.460,00</u>	<u>363.437,23</u>	<u>116.299.930</u>