

**Andelsboligforeningen  
Blågårdsgade 29, 29 A - E**

**Årsrapport for 2009**

Godkendt på den ordinære generalforsamling  
den / 2010

---

## **Indholdsfortegnelse**

|   |    |
|---|----|
| Oplysninger om andelsboligforeningen                | 1  |
| Bestyrelses- og administratorpåtegning              | 2  |
| Den uafhængige revisors påtegning                   | 3  |
| Anvendt regnskabspraksis                            | 5  |
| Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2009 | 7  |
| Balance pr. 31. december 2009                       | 8  |
| Noter   | 10 |
| Andelskroneværdi                                    | 14 |

## **Oplysninger om andelsboligforeningen**

Andelsboligforeningen  
Blågårdsgade 29, 29 A - E  
v/ Karsten Løkkeholt  
Blågårdsgade 29A, 4. tv.  
2200 København N

Matr.nr. 352 og 4191 Udenbys Klædebo Kvarter  
CVR nr. 75 61 53 10  
Regnskabsår 1. januar - 31. december

### **Administration**

Dan-Ejendomme as  
Tuborg Boulevard 12  
2900 Hellerup  
Tlf.: 70 30 20 20

### **Revision**

Revisionsinstituttet  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Skagensgade 1  
Boks 76  
2630 Tåstrup  
Tlf. / Fax: 43 50 50 50 / 43 50 50 00  
E-mail: kbhn@ri.dk

## **Bestyrelses- og administratorpåtegning**

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2009 for Andelsboligforeningen Blågårdsgade 29, 29 A - E. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Andelskroneværdien opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 240,00.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. marts 2010

### **Bestyrelse**

\_\_\_\_\_  
Karsten Løkkeholt

\_\_\_\_\_  
Søren A. Rasmussen

\_\_\_\_\_  
Pia Langvad

\_\_\_\_\_  
Marie Juul

\_\_\_\_\_  
Kristine Holst

### **Administrator**

\_\_\_\_\_

## **Den uafhængige revisors påtegning**

### **Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Blågårdsgade 29, 29 A - E**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blågårdsgade 29, 29 A - E for regnskabsåret 2009, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### **Revisors ansvar og den udførte revision**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har givet anledning til følgende forbehold:

### **Forbehold**

De i årsregnskabet viste budgettal for regnskabsåret er ikke omfattet af vores revision. Som følge heraf tager vi forbehold for de i årsregnskabet viste budgettal.

**Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra begrænsningen af revisionen af det i forbeholdet anførte, giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 29. marts 2010

**Revisionsinstituttet**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Nils Jørgen Christiansen

*statsautoriseret revisor*

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blågårdsgade 29, 29 A - E er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder. Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## **RESULTATOPGØRELSE**

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og aktiviteterens omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

### **Periodisering**

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

### **Boligafgift, leje m.m.**

Der er i resultatopgørelsen medtaget den for perioden forfaldne boligafgift, leje m.m. Forudbetalt eller ikke indbetalt boligafgift, leje m.m. er medtaget i balancen.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

### **Skat**

Andelsboligforeningen er skattepligtig af erhvervmæssig indkomst m.m. Skat af årets resultat udgiftsføres. Der er ikke i årsregnskabet afsat udskudt skat, ej heller i forbindelse med ophør af udlejning, idet det forudsættes at den skattepligtige aktivitet opretholdes.

## **BALANCE**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Ejendom**

Ejendommen er optaget til anskaffelsesværdi med tillæg af forbedringer. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen, da påvirkningen på foreningens resultat og egenkapital ikke anses for væsentlig.

### **Tilgodehavende byfornyelsesarbejde**

Tilgodehavende byfornyelsesarbejder måles til medgåede omkostninger korrigeret for afdrag og indkøbslån på tilhørende kreditforeningslån.

### **Tilgodehavender**

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

**Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles til pantebrevsrestgælden.

**Andelskroneopgørelse**

Andelskroneværdien opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2009

| Budget<br>2009<br>t.kr. | Note |                                  | 2008<br>t.kr.    |
|-------------------------|------|----------------------------------|------------------|
| 2.408                   | 1    | Boligafgift, leje m.m.           | 2.406.516        |
| -45                     | 2    | Andre indtægter                  | -34.551          |
| <b>2.363</b>            |      | <b>Indtægter</b>                 | <b>2.371.965</b> |
| 0                       | 3    | Vaskeri                          | 95.384           |
| 240                     | 4    | Administration                   | 226.643          |
| 660                     | 5    | Vedligeholdelse                  | 374.497          |
| 345                     | 6    | Renholdelse                      | 338.015          |
| 503                     | 7    | Skatter, afgifter og forsikring  | 458.040          |
| 0                       |      | Indvendig vedligeholdelse, afsat | 4.320            |
| <b>1.748</b>            |      | <b>Ejendommens omkostninger</b>  | <b>1.496.899</b> |
| <b>615</b>              |      | <b>Resultat af primær drift</b>  | <b>875.066</b>   |
| 150                     | 8    | Finansielle indtægter            | 115.166          |
| 475                     | 9    | Finansielle omkostninger         | 476.401          |
| <b>290</b>              |      | <b>Resultat før skat</b>         | <b>513.831</b>   |
| 0                       |      | Skat                             | 42.891           |
| <b>290</b>              |      | <b>Årets resultat</b>            | <b>470.940</b>   |

Årets resultat overføres til egenkapitalen.



## Balance pr. 31. december 2009

| Note |                                     | 2008<br>t.kr.     |
|------|-------------------------------------|-------------------|
|      | <b>Aktiver</b>                      |                   |
| 10   | Ejendom m.m.                        | 17.731.228        |
|      | Tilgodehavende byfornyelsesarbejder | 28.237.826        |
|      |                                     | <hr/>             |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>          | <b>45.969.054</b> |
|      |                                     | <hr/>             |
|      | Øvrige tilgodehavender              | 12.250            |
|      | Antenne, telefoni og kabeltv        | 79.727            |
| 11   | Forudbetalte omkostninger           | 3.082             |
|      |                                     | <hr/>             |
|      | <b>Tilgodehavender</b>              | <b>95.059</b>     |
|      |                                     | <hr/>             |
|      | <b>Likvider</b>                     | <b>2.320.265</b>  |
|      |                                     | <hr/>             |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>      | <b>2.415.324</b>  |
|      |                                     | <hr/>             |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                | <b>48.384.378</b> |
|      |                                     | <hr/>             |

## Balance pr. 31. december 2009

| Note |  | 2008<br>t.kr.            |
|------|--|--------------------------|
|      | <b>Passiver</b>                                    |                          |
|      | Andelskapital                                      | 355.277 358              |
|      | Reserver   | 10.100.229 9.629         |
| 12   | <b>Egenkapital</b>                                 | <b>10.455.506 9.987</b>  |
| 13   | Prioritetsgæld                                     | 9.021.718 9.307          |
| 14   | Kreditforeningslån vedrørende byfornyelsesarbejder | 28.237.826 28.507        |
|      | Deposita og fast forudbetalt husleje               | 133.933 138              |
|      | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>37.393.477 37.952</b> |
|      | Mellemregning med beboere, netto                   | 99.916 60                |
|      | Varmeregnskab, netto                               | 69.799 402               |
| 15   | Indvendig vedligeholdelse                          | 39.334 35                |
| 16   | Anden gæld   | 326.346 337              |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>535.395 834</b>       |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>37.928.872 38.786</b> |
|      | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>48.384.378 48.773</b> |
| 17   | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.          |                          |
| 18   | Andelskroneværdi                                   |                          |

## Noter

|   |                |                  | <b>2008</b>  |
|---|----------------|------------------|--------------|
|   |                |                  | <b>t.kr.</b> |
| <b>Note 1. Boligafgift, leje m.m.</b>                                       |                |                  |              |
|   | <b>Antal</b>   |                  |              |
|   | <b>Lejemål</b> |                  |              |
| Boligafgift   | 54             | 1.944.684        | 1.932        |
| Beboelsesleje   | 2              | 109.217          | 118          |
| Erhvervsleje  | 4              | 352.615          | 352          |
|   | <b>60</b>      | <b>2.406.516</b> | <b>2.402</b> |
| <b>Note 2. Andre indtægter</b>  |                |                  |              |
| Fortjeneste, salg af andele (kompensation ved nedsættelse af andelskapital) |                | -42.638          | 1.361        |
| Indvendig vedligeholdelse i frasolgte lejemål                               |                | 0                | 33           |
| Diverse   |                | 8.087            | 4            |
|   |                | <b>-34.551</b>   | <b>1.398</b> |
| <b>Note 3. Vaskeri</b>  |                |                  |              |
| Vaskeriindtægter  |                | -23.412          | -19          |
| Serviceabonnement   |                | 663              | 0            |
| Materialer  |                | 13.793           | 18           |
| Vedligeholdelse   |                | 104.340          | 3            |
|   |                | <b>95.384</b>    | <b>2</b>     |
| <b>Note 4. Administration</b>   |                |                  |              |
| Administrationshonorar  |                | 104.700          | 100          |
| Revisionshonorar, beregnet  |                | 19.500           | 19           |
| Advokathonorar  |                | 0                | 3            |
| Konsulenthonorar  |                | 15.625           | 5            |
| Varmeregnskabshonorar   |                | 12.245           | 0            |
| Kontorhold  |                | 8.738            | 10           |
| Telefon   |                | 10.897           | 4            |
| Møder og generalforsamling  |                | 31.913           | 6            |
| Repræsentation  |                | 409              | 2            |
| Bankgebyrer, porto m.m.   |                | 1.415            | 2            |
| Serviceabonnementer   |                | 20.701           | 30           |
| Diverse   |                | 500              | 1            |
|   |                | <b>226.643</b>   | <b>182</b>   |

**2008**  
**t.kr.**

**Note 5. Vedligeholdelse**

|                               |                |            |
|-------------------------------|----------------|------------|
| Blikkenslager                 | 35.217         | 56         |
| Elektriker                    | 42.940         | 42         |
| Komplementerende bygningsdele | 80.605         | 500        |
| Kloakservice                  | 10.368         | 45         |
| Overfladebeklædning           | 0              | 32         |
| Primære bygningsdele          | 9.007          | 0          |
| Småanskaffelser               | 7.160          | 1          |
| Porte og postkasser           | 189.200        | 0          |
|                               | <hr/>          | <hr/>      |
|                               | <b>374.497</b> | <b>676</b> |
|                               | <hr/>          | <hr/>      |

**Note 6. Renholdelse**

|                 |                |            |
|-----------------|----------------|------------|
| Løn             | 103.426        | 102        |
| ATP m.m.        | 1.080          | 1          |
| Sociale bidrag  | 249            | 0          |
| Lønsumsafgift   | 5.532          | 5          |
| Rengøring       | 8.611          | 8          |
| Renovation m.m. | 95.116         | 111        |
| Gårdlaug        | 119.341        | 103        |
| Diverse         | 4.660          | 1          |
|                 | <hr/>          | <hr/>      |
|                 | <b>338.015</b> | <b>331</b> |
|                 | <hr/>          | <hr/>      |

**Note 7. Skatter, afgifter og forsikring**

|              |                |            |
|--------------|----------------|------------|
| Ejendomsskat | 177.419        | 169        |
| Forsikringer | 63.925         | 63         |
| Vand         | 202.251        | 196        |
| El m.m.      | 14.445         | 68         |
|              | <hr/>          | <hr/>      |
|              | <b>458.040</b> | <b>496</b> |
|              | <hr/>          | <hr/>      |

**Note 8. Finansielle indtægter**

|              |                |            |
|--------------|----------------|------------|
| Renter, bank | 115.166        | 143        |
|              | <hr/>          | <hr/>      |
|              | <b>115.166</b> | <b>143</b> |
|              | <hr/>          | <hr/>      |

|  |                   | <b>2008</b><br><b>t.kr.</b> |
|--|-------------------|-----------------------------|
| <b>Note 9. Finansielle omkostninger</b>                        |                   |                             |
| Prioritetsrenter   | 476.340           | 490                         |
| Diverse  | 61                | 0                           |
|  | <u>476.401</u>    | <u>490</u>                  |
| <br><b>Note 10. Ejendom m.m.</b>                               |                   |                             |
|  | <b>Ejendom</b>    |                             |
| Saldo, primo   | 17.731.228        | 17.731                      |
| <b>Saldo, ultimo</b>   | <u>17.731.228</u> | <u>17.731</u>               |
| Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2008 | <u>88.000.000</u> |                             |
| <br><b>Note 11. Forudbetalte omkostninger</b>                  |                   |                             |
| Telefon  | 780               | 1                           |
| Serviceabonnementer  | 2.302             | 3                           |
|  | <u>3.082</u>      | <u>4</u>                    |
| <br><b>Note 12. Egenkapital</b>                                |                   |                             |
| <i>Andelskapital</i>   |                   |                             |
| Saldo, primo   | 357.844           | 352                         |
| Tilgang i regnskabsåret (afgang 2009)                          | -2.567            | 6                           |
|  | <u>355.277</u>    | <u>358</u>                  |
| <br><i>Reserver</i>  |                   |                             |
| Saldo, primo   | 9.629.289         | 7.911                       |
| Årets resultat   | 470.940           | 1.718                       |
|  | <u>10.100.229</u> | <u>9.629</u>                |
|  | <u>10.455.506</u> | <u>9.987</u>                |

**2008**  
**t.kr.**

**Note 13. Prioritetsgæld**

|  | <b>Kursværdi</b> | <b>Nominel værdi</b> |              |
|--|------------------|----------------------|--------------|
| Realkredit Danmark 4%, restløbetid 19 år | 7.891.135        | 7.818.740            | 8.069        |
| Realkredit Danmark 4%, restløbetid 20 år | 1.102.623        | 1.092.020            | 1.125        |
| Realkredit Danmark 6%, restløbetid 22 år | 122.588          | 110.958              | 113          |
|  | <b>9.116.346</b> | <b>9.021.718</b>     | <b>9.307</b> |
| Samlede afdrag på prioritetsgælden       |                  | 285.347              | 272          |

**Note 14. Kreditforeningslån vedrørende byfornyelsesarbejder**

Lånenes oprindelige hovedstol androg kr. 32.567.000. Lånenes restgæld indgår ikke i foreningens opgørelse af andelskronens værdi efter § 5, stk. 2 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

**Note 15. Indvendig vedligeholdelse**

|                                      |               |           |
|--------------------------------------|---------------|-----------|
| Saldo, primo                         | 35.014        | 61        |
| Årets hensættelse                    | 4.320         | 7         |
| Overført til andre indtægter, note 2 | 0             | -33       |
|                                      | <b>39.334</b> | <b>35</b> |

**Note 16. Anden gæld**

|                                  |                |            |
|----------------------------------|----------------|------------|
| A-skat, lønsumsafgift, ATP mv.   | 4.218          | 0          |
| Feriepenge, inkl. beregnet andel | 13.819         | 14         |
| Revisionshonorar, beregnet       | 19.500         | 19         |
| Skat                             | 42.891         | 42         |
| Gæld i øvrigt                    | 245.918        | 262        |
|                                  | <b>326.346</b> | <b>337</b> |

### Note 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 9.022 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2009 udgør t.kr. 17.731.

Foreningen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 39.924, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger og som ligger til sikkerhed for kassekrediten i Nordea Bank Danmark A/S.

### Note 18. Andelskroneværdi

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter en af nedenstående metoder i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

#### Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| 10.455.506 / 355.277 = | <u>29,43</u> |
|------------------------|--------------|

#### Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi

|   |             |                   |
|---|-------------|-------------------|
| Egenkapital ifølge årsregnskab                            |             | 10.455.506        |
| Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 8. marts 2010 | 104.000.000 |                   |
| Ejendommens bogførte værdi                                | -17.731.228 | 86.268.772        |
| Kursværdi af prioritetsgæld                               | -9.116.346  |                   |
| Nominal værdi af prioritetsgæld                           | 9.021.718   | -94.628           |
| Reguleret egenkapital                                     |             | <u>96.629.650</u> |
| 96.629.650 / 355.277 =                                    |             | <u>271,98</u>     |

Denne andelskroneværdi er maksimalt gældende til den 7. september 2011. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato

#### Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

|                                 |             |                   |
|---------------------------------|-------------|-------------------|
| Egenkapital ifølge årsregnskab  |             | 10.455.506        |
| Kontantværdi                    | 88.000.000  |                   |
| Ejendommens bogførte værdi      | -17.731.228 | 70.268.772        |
| Kursværdi af prioritetsgæld     | -9.116.346  |                   |
| Nominal værdi af prioritetsgæld | 9.021.718   | -94.628           |
| Reguleret egenkapital           |             | <u>80.629.650</u> |
| 80.629.650 / 355.277 =          |             | <u>226,95</u>     |

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 240,00. Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 240,00.

Værdien skal reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.