

A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E
Blågårdsgade 29 mfl.
2200 København N

CVR-nr. 75615310

Matr. nr. 352 og 4191, Udenbys Klædebo Kvarter, København

Kundenr. 7-305

Årsrapport for perioden

1. januar 2021 - 31. december 2021

FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN	A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E Blågårdsgade 29 mfl. 2200 København N CVR-nr. 75615310 Matr. nr. 352 og 4191, Udenbys Klædebo Kvarter, København Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Opført i år 1908
BESTYRELSE	Signe Grejsen Nissen (formand) Anine Hagemann Lene Annette Nielsen Anders Flygge Juul Jann Scheuer Michael Kai Buus Kurt Kjærgaard Christensen
ADMINISTRATOR	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg CVR-nr. 20 28 34 16 Telefon 70 30 20 20
REVISOR	Revisionsfirmaet Niels Harder A/S Østbanegade 3 2100 København Ø CVR-nr. 44682915
TYPE	3 Erhvervslejemål 55 Andelsboliger 1 Boliglejemål

ADMINISTRATORS PÅTEGNING OG BERETNING

PÅTEGNING

Som administrator for A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E, skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen, er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021.

DEAS A/S

Nicolaj Rüberrt Boje
Ejendomsadministrator, EA

Brit T. Hansen
Controller

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af NemID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

BERETNING

Vi har udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2021 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et underskud på kr. 243.797.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 201.253.915.

Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til de samlede budgetteret udgifter):

Positivt for årets resultat er:

- 'Vedligeholdelse' afviger med kr. 82.877.
- 'Større vedligeholdelsesarbejder' afviger med kr. 2.422.967.

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2021 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

BESTYRELSEN

Signe Grejsen Nissen
bestyrelsesformand

Anine Hagemann

Lene Annette Nielsen

Anders Flygge Juul

Jann Scheuer

Michael Kai Buus

Kurt Kjærgaard Christensen

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.

Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af NemID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

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 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noterne 1-21. 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisores etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og IESBA Code. 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse 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 ledelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens ledelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens ledelse 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 ledelse 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens 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 foreningens 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.

København Ø, den

Revisionsfirmaet

Niels Harder A/S

CVR-nr. 44682915

Niels Harder

Statsautoriseret revisor

MNE 6186

Underskrift af årsrapporten foretages elektronisk ved brug af NemID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E for 2021 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 årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabets 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.

Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen 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 måles til dagsværdi på grundlag af en valuarvurdering, som er baseret på DCF- modellen. Der er anvendt 10-årige budgetter og en terminalværdi

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	NOTE	(ej revideret)		REGNSKAB 2020
		REGNSKAB 2021	BUDGET 2021	
INDTÆGTER				
Indtægter	1	2.073.300	2.031.000	2.034.550
Vaskeri	2	5.201	12.000	19.879
INDTÆGTER I ALT		2.078.501	2.043.000	2.054.429
UDGIFTER				
Ejendomsskatter og afgifter	3	599.260	585.000	581.005
Forsikringer og abonnementer	4	137.403	139.000	133.167
Ejendomsdrift	5	140.701	151.000	169.992
Administrationshonorar		123.835	124.000	121.560
Øvrige administrationsomkostninger	6	164.872	152.000	170.473
Vedligeholdelse	7	217.123	300.000	271.740
Større vedligeholdelsesarbejder	8	607.033	3.030.000	0
Finansielle udgifter	9	101.218	96.000	118.806
Skat		43.545	30.000	59.353
UDGIFTER I ALT		2.134.990	4.607.000	1.626.096
DRIFTSRESULTAT		-56.489	-2.564.000	428.333
Prioritetsafdrag		187.308	187.000	186.258
ÅRETS RESULTAT		-243.797	-2.751.000	242.075
RESULTATDISPONERING				
Overført resultat (egenkapital)		-243.797	-2.751.000	242.075
DISPONERET I ALT		-243.797	-2.751.000	242.075

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2021	BALANCE 31-12-2020
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	10	203.500.000	186.500.000
Tag, tagboliger, kælder	11	0	396.250
Materielle anlægsaktiver i alt		203.500.000	186.896.250
ANLÆGSAKTIVER I ALT		203.500.000	186.896.250
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		46.122	111.506
Udlæg for beboere		332	1.103
Tilgodehavende		2.938	7.186
Igangværende salg andele		1.438.556	11.250
Forudbetalte omkostninger		8.031	7.652
Varmeregnskab	16	47.796	90.419
Vandregnskab	18	63.093	125.602
Tilgodehavender i alt		1.606.868	354.718
Likvide beholdninger	12	5.580.474	3.972.415
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		7.187.342	4.327.133
AKTIVER I ALT		210.687.342	191.223.383

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2021	BALANCE 31-12-2020
EGENKAPITAL			
Andelsindskud		363.437	363.437
Reserve for opskrivning af ejendommen		185.775.265	168.775.265
Overført resultat mv.		-33.923.015	-44.638.871
EGENKAPITAL I ALT		152.215.687	124.499.831
Andre reserver (jf. forslag til generelforsamlingsbeslutning)			
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		49.038.228	59.810.573
Andre reserver i alt		49.038.228	59.810.573
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT		201.253.915	184.310.404
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	13	6.176.434	6.363.742
Depositum og forudbetalt leje	14	140.088	139.905
Langfristede gældsforpligtelser i alt		6.316.522	6.503.647
Kortfristede gældsforpligtelser			
Mellemregning med DEAS A/S		7.740	0
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		2.900.584	25.000
Kreditorer		41.787	71.222
Skyldig indkomstskat		21.546	41.614
Anden gæld	15	108.353	241.681
Internetregnskab	17	36.895	29.815
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.116.905	409.332
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		9.433.427	6.912.979
PASSIVER I ALT		210.687.342	191.223.383
Eventualforpligtelser	19		
Andelsværdiberegning	20		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2021 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	21		

EGENKAPITALSOPGØRELSE	EGENKAPITAL 31-12-2021	EGENKAPITAL 31-12-2020
Andelsindskud		
Andelskapital primo	363.437	363.437
Andelsindskud i alt	<u>363.437</u>	<u>363.437</u>
Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom primo	168.775.265	160.575.265
Året op-/nedskrivning	17.000.000	8.200.000
Reserve for opskrivning af ejendom i alt	<u>168.775.265</u>	<u>168.775.265</u>
Overført resultat mv.		
Overført resultat mv. primo	-44.638.871	-44.638.131
Afdrag prioritetsgæld	187.308	186.258
Hensat værdiforringelse	10.772.345	-429.073
Overført restandel af årets resultat	-243.797	242.075
Overført resultat mv. i alt	<u>-33.923.015</u>	<u>-44.638.871</u>
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	<u>152.215.687</u>	<u>124.499.831</u>
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		
Hensat til trapper, kloak	310.000	310.000
Værdiforringelse	48.728.228	59.500.573
I alt	<u>49.038.228</u>	<u>59.810.573</u>
ANDRE RESERVER	<u>49.038.228</u>	<u>59.810.573</u>
EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT	<u><u>201.253.915</u></u>	<u><u>184.310.404</u></u>

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2020
	REGNSKAB 2021	BUDGET 2021	
1 Indtægter			
Boligleje	56.600	55.000	58.717
Erhvervsleje	449.995	414.000	412.722
Boligafgift andelshavere	1.553.520	1.554.000	1.553.520
Moderniseringstillæg	4.849	5.000	4.849
Varmetab	0	0	-119
Andre indtægter	8.336	3.000	4.861
Indtægter i alt	2.073.300	2.031.000	2.034.550
2 Vaskeri			
Vaskeriindtægter	33.917	48.000	43.364
Levering af data	-4.663	-7.000	-7.804
Materialer	-15.843	-14.000	-10.551
Vedligeholdelse vaskeri	-8.210	-15.000	-5.130
Vaskeri i alt	5.201	12.000	19.879
3 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter	236.552	237.000	236.552
El	78.921	72.000	71.143
Renovation	126.009	126.000	122.481
Rottebekæmpelse	3.382	2.000	2.427
Gårdbidrag	154.396	148.000	148.402
Ejendomsskatter og afgifter i alt	599.260	585.000	581.005
4 Forsikringer og abonnemeter			
Ejendomsforsikring	86.483	84.000	81.552
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.716	4.000	3.473
Service - Falck	8.383	8.500	8.110
Service - elektrolyse	12.303	14.000	13.890
Service - varmecentral	8.320	10.000	8.279
Service - pumpebrønde	9.814	10.000	9.789
Service - graffiti	7.976	8.000	7.676
Internet	408	0	0
Øvrige abonnement	0	500	398
Forsikringer og abonnemeter i alt	137.403	139.000	133.167

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2020
	REGNSKAB 2021	BUDGET 2021	
5 Ejendomsdrift			
Vinduespolering	17.764	17.000	16.822
Ejendomsservice og trappevask	114.060	114.000	113.440
Container	778	0	13.300
Materialeudgifter	8.020	10.000	9.756
Drift af fællesarealer	79	10.000	16.674
Ejendomsdrift i alt	140.701	151.000	169.992
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	3.300	3.500	0
Godtgørelse til bestyrelse	28.800	30.000	28.800
Revisor	18.500	18.500	18.000
Advokat / juridisk bistand	6.250	0	0
Mægler	18.750	19.000	19.000
Udarbejdelse af vand- og varmeregnskab	46.161	46.000	45.523
Gebyrer, tingbogsattester m.v.	5.963	6.000	4.536
Porto	9.656	5.000	4.181
Mødeudgifter	19.040	24.000	21.037
Gaver mv.	700	0	0
Beboeraktiviteter	7.752	0	0
Tab på udestående fordringer	0	0	29.396
Øvrige administrationsomkostninger i alt	164.872	152.000	170.473
7 Vedligeholdelse			
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade	0	0	51.017
Døre i facade	824	0	8.881
Låse og nøgler	1.243	0	6.899
Tagrender/nedløb	1.325	0	3.782
<i>Overfladebeklædning</i>			
Loftsbeklædning	0	0	1.834
Tagbeklædning	0	0	20.544

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2020
	REGNSKAB 2021	BUDGET 2021	
VVS-anlæg			
Faldstammer	6.315	0	1.219
Afløb	1.680	0	7.087
Vandinstallationer	4.921	0	17.982
Varmeinstallationer	17.536	0	58.250
Radiatorer/Ventiler	25.409	0	22.528
Fyringsanlæg	0	0	51.356
Ventilationsanlæg	23.443	0	0
Vaskemaskiner (Fælles)	3.544	0	0
Tørretumblere	724	0	0
El-anlæg			
Generelt	33.648	0	0
Belysningsanlæg	3.802	0	4.193
Afbrydere og kontakter	810	0	0
Telefonanlæg	0	0	1.989
Øvrige dele og anlæg			
Låger/porte	49.036	0	13.479
Kloakanlæg	37.213	0	0
Skilte	650	0	0
Beplantning	0	0	700
Forsikringskader, manglende dækning	5.000	0	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	300.000	0
Vedligeholdelse i alt	217.123	300.000	271.740
Der foreligger ikke administrator bekendt en vedligeholdelsesplan for foreningen.			
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Tagprojekt	607.033	2.000.000	0
Kælder	0	30.000	0
Kloak	0	1.000.000	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	607.033	3.030.000	0
9 Finansielle udgifter			
Renteudgifter, bank	4.792	0	0
Administrationsbidrag	27.063	27.000	28.017
Prioritetsrenter	69.363	69.000	71.809
Låneomkostninger	0	0	18.980
Finansielle udgifter i alt	101.218	96.000	118.806

NOTER	BALANCE 31-12-2021	BALANCE 31-12-2020
10 Ejendommen		
Anskaffelsessum	17.731.228	17.731.228
Op- og nedskrivning af ejendom	185.768.772	168.768.772
Ejendommen i alt	203.500.000	186.500.000

Ejendommen er den 16. februar 2022 blevet vurderet af Wismann Property Consult.

Valuarvurderingen er baseret på en DCF model med følgende grundlæggende forudsætninger:

Forretningsprocent	3,39	%
Inflationsprocent	0,70	%
Fraflytningsprocent	10,00	%
Årlig leje efter modernisering	1.650,00	kr. pr. kvm.

11 Tag, tagboliger, kælder

Andre udgifter	1.408	0
Teknisk rådgivning	515.625	306.250
Byggesagsadministration	90.000	90.000
Vedligeholdelsesdel af projekt	-607.033	0
Tag, tagboliger, kælder i alt	0	396.250

12 Likvide beholdninger

Nordea, 2216 8520 102 923	5.572.265	3.957.470
Nordea 2216 0746 204 841, bestyrelse	8.209	14.945
Likvide beholdninger i alt	5.580.474	3.972.415

13 Prioritetsgæld

Lån	Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
Nordea Kredit 1,1021% 6.550.000	27.063	69.363	187.308	6.176.434	6.363.742
Prioritetsgæld i alt	27.063	69.363	187.308	6.176.434	6.363.742
Kreditforeningslån byfornyelse					
Realkredit Danmark 2,5% 22.466.400	0	0	777.752	13.679.176	14.456.928
Realkredit Danmark 2,5% 6.678.600	0	0	234.062	4.162.597	4.396.659
Realkredit Danmark 2,5% 1.542.000	0	0	51.961	1.027.203	1.079.164
Indeksering			-513		
Kreditforeningslån byfornyelse i alt	0	0	1.063.262	18.868.976	19.932.751

Restgæld på kreditforeningslån vedrørende byfornyelse indgår ikke i gælden idet, der på lånene er 100 % offentlig ydelsesstøtte. Lånene indgår dermed heller ikke i foreningens opgørelse af andelskronens værdi efter §5, stk. 2 og 3 i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber samt foreningens vedtægter

Oplysninger om realkreditlån

- Realkredit Danmark 2,5% 22.466.400 er et indekslån med en anslået restløbetid på 17 år og 6 måneder med en kursværdi på kr. 21.472.923. Obligationsrestgælden udgør kr. 14.543.124. Administrationsbidraget udgør ca. 0,22%.
- Realkredit Danmark 2,5% 6.678.600 er et indekslån med en anslået restløbetid på 18 år med en kursværdi på kr. 6.731.507. Obligationsrestgælden udgør kr. 4.750.534. Administrationsbidraget udgør ca. 0,22%.
- Realkredit Danmark 2,5% 1.542.000 er et indekslån med en anslået restløbetid på 20 år med en kursværdi på kr. 1.847.790. Obligationsrestgælden udgør kr. 1.304.016. Administrationsbidraget udgør ca. 0,22%.
- Nordea Kredit 1,1021% 6.550.000 er et kontantlån med en restløbetid på 28 år med en kursværdi på kr. 5.989.181. Obligationsrestgælden udgør kr. 6.261.559. Administrationsbidraget udgør pt. 0,43%.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2021 i alt kr. 5.989.181.

Næste års afdrag udgør kr. 189.382.

14 Depositum og forudbetalt leje

Depositum	123.986	123.708
Forudbetalt husleje	16.102	16.197
Depositum og forudbetalt leje i alt	140.088	139.905

15 Anden gæld

Skyldige omkostninger	108.353	241.681
Anden gæld i alt	108.353	241.681

16 Varmeregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år	-324.760	-315.250
Forbrug fjernvarme	372.556	405.669
Varmeregnskab i alt	47.796	90.419

17 Internetregnskab

Saldo primo	-29.815	-22.510
A/C Internet	-64.920	-64.920
Udgifter Internet	57.840	57.615
Internetregnskab i alt	-36.895	-29.815

NOTER**BALANCE**
31-12-2021 **BALANCE**
31-12-2020**18 Vandregnskab**

Opkrævet aconto, indeværende år	-106.816	-104.576
Forbrug vandA/B Blågårdsgade 29, 29 A-E skal beskattes efter lejebeskatningsloven når 169.909 lejemålet (Vandregnskabs anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder gået efter 169.909 <u>257.602</u> maj 1994, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af balancen.		

19 Eventualforpligtelser

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 6.176.434 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 203.500.000.

Sikkerhedsstillelse

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

Der er i ejendommen tinglyst afgiftspantebreve på i alt kr. 1.250.789.

NOTER

20 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	17.724.735
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 16/2 2022 af Wismann Property Consult	203.500.000
c) Offentlig vurdering 1/10 2020	86.000.000
§5, stk. 3 Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet 14. december 2019	178.300.000

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering, hvoraf det fremgår, at ejendommens værdi pr. 14. december 2019 var kr. 178.300.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges som grundlag for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL § 5, stk. 3 fremadrettet.

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2021	152.215.687
Opskrivning ejendom, tilbageført	-185.775.265
Foreningens formue pr. 31. december 2021	<u>-33.559.578</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u><u>-92,3395</u></u>
	<u><u>363.437</u></u>

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.3:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2021	152.215.687
Ejendommens værdi reguleres således	
<i>Værdi jf. punkt b ovenfor</i>	178.300.000
<i>Bogført værdi</i>	<u>-203.500.000</u>
Prioritetsgæld	
<i>Kursværdi</i>	-5.989.181
<i>Bogført værdi</i>	<u>6.176.434</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2021	<u>127.202.940</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u><u>350,0000</u></u>
	<u><u>127.202.940</u></u>
	<u><u>363.437</u></u>

NOTER

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2021			152.215.687
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt c ovenfor</i>	86.000.000		
<i>Bogført værdi</i>	<u>-203.500.000</u>		<u>-117.500.000</u>
Prioritetsgæld			
<i>Kursværdi</i>	-5.989.181		
<i>Bogført værdi</i>	<u>6.176.434</u>		<u>187.253</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2021			<u>34.902.940</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>34.902.940</u>	=	<u>96,0357</u>
	363.437		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 350,0000.

NOTER

20 Specifikation af ændret andelsværdi (opgjort ud fra oprindeligt indskud)

Forslag til ny andelskrone: 350,0000

Senest godkendte andelskrone: 320,0000

Kundenr.	Adresse	Type	Areal (m ²)	Oprindeligt indskud (kr.)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
7-305-1	Blågårdsgade 29, st.	Erhvervslejemål	140	0	0	0
7-305-4	Blågårdsgade 29, 1. tv.	Andelsboliger	112	8.556	2.737.920	2.994.598
7-305-5	Blågårdsgade 29, 1. th.	Andelsboliger	130	10.190	3.260.928	3.566.637
7-305-6	Blågårdsgade 29, 2. tv.	Andelsboliger	112	8.809	2.818.848	3.083.113
7-305-7	Blågårdsgade 29, 2. th.	Andelsboliger	130	10.190	3.260.928	3.566.637
7-305-8	Blågårdsgade 29, 3. tv.	Andelsboliger	112	8.809	2.818.848	3.083.113
7-305-9	Blågårdsgade 29, 3. th.	Andelsboliger	130	10.190	3.260.928	3.566.637
7-305-10	Blågårdsgade 29, 4. tv.	Andelsboliger	112	8.809	2.818.848	3.083.113
7-305-11	Blågårdsgade 29, 4. th.	Andelsboliger	130	10.190	3.260.928	3.566.637
7-305-12	Blågårdsgade 29, 5. tv.	Andelsboliger	108	8.159	2.610.762	2.855.518
7-305-13	Blågårdsgade 29, 5. th.	Andelsboliger	126	9.518	3.045.888	3.331.438
7-305-14	Blågårdsgade 29 A, st.	Erhvervslejemål	150	0	0	0
7-305-16	Blågårdsgade 29 A, st.	Erhvervslejemål	92	0	0	0
7-305-17	Blågårdsgade 29 A, 1. tv.	Andelsboliger	130	10.816	3.461.184	3.785.667
7-305-18	Blågårdsgade 29 A, 1. th.	Andelsboliger	112	8.556	2.737.952	2.994.633
7-305-19	Blågårdsgade 29 A, 2. tv.	Andelsboliger	130	10.190	3.260.928	3.566.637
7-305-20	Blågårdsgade 29 A, 2. th.	Andelsboliger	112	8.809	2.818.848	3.083.113
7-305-21	Blågårdsgade 29 A, 3. tv.	Andelsboliger	130	10.190	3.260.928	3.566.637
7-305-22	Blågårdsgade 29 A, 3. th.	Andelsboliger	112	8.809	2.818.848	3.083.113
7-305-23	Blågårdsgade 29 A, 4. tv.	Andelsboliger	130	10.190	3.260.928	3.566.637
7-305-24	Blågårdsgade 29 A, 4. th.	Andelsboliger	112	8.809	2.818.848	3.083.113
7-305-25	Blågårdsgade 29 A, 5. tv.	Andelsboliger	126	9.518	3.045.888	3.331.438
7-305-26	Blågårdsgade 29 A, 5. th.	Andelsboliger	108	8.137	2.603.808	2.847.913
7-305-27	Blågårdsgade 29 B, st. tv.	Andelsboliger	75	5.158	1.650.560	1.805.299
7-305-28	Blågårdsgade 29 B, st. th.	Boliglejemål	104	0	0	0
7-305-29	Blågårdsgade 29 B, 1. tv.	Andelsboliger	84	5.672	1.814.880	1.985.024
7-305-30	Blågårdsgade 29 B, 1. th.	Andelsboliger	60	4.167	1.333.344	1.458.344
7-305-31	Blågårdsgade 29 B, 2. tv.	Andelsboliger	84	5.672	1.814.880	1.985.024
7-305-32	Blågårdsgade 29 B, 2. th.	Andelsboliger	60	4.167	1.333.344	1.458.344
7-305-33	Blågårdsgade 29 B, 3. tv.	Andelsboliger	84	5.672	1.814.880	1.985.024
7-305-34	Blågårdsgade 29 B, 3. th.	Andelsboliger	60	4.167	1.333.344	1.458.344
7-305-35	Blågårdsgade 29 B, 4. tv.	Andelsboliger	84	5.672	1.814.880	1.985.024
7-305-36	Blågårdsgade 29 B, 4. th.	Andelsboliger	60	4.167	1.333.344	1.458.344
7-305-37	Blågårdsgade 29 B, 5. tv.	Andelsboliger	82	5.259	1.682.976	1.840.754
7-305-38	Blågårdsgade 29 B, 5. th.	Andelsboliger	55	3.668	1.173.600	1.283.624
7-305-39	Blågårdsgade 29 C, st.	Andelsboliger	50	3.473	1.111.200	1.215.374

NOTER

7-305-40	Blågårdsgade 29 C, 1.	Andelsboliger	75	5.158	1.650.432	1.805.159
7-305-41	Blågårdsgade 29 C, 2.	Andelsboliger	83	5.693	1.821.792	1.992.584
7-305-42	Blågårdsgade 29 C, 3.	Andelsboliger	83	5.693	1.821.792	1.992.584
7-305-43	Blågårdsgade 29 C, 4.	Andelsboliger	83	5.693	1.821.792	1.992.584
7-305-44	Blågårdsgade 29 C, 5.	Andelsboliger	81	5.534	1.770.816	1.936.829
7-305-45	Blågårdsgade 29 D, st.	Andelsboliger	70	4.861	1.555.488	1.701.314
7-305-46	Blågårdsgade 29 D, 1.	Andelsboliger	83	5.693	1.821.792	1.992.584
7-305-47	Blågårdsgade 29 D, 2.	Andelsboliger	83	5.693	1.821.792	1.992.584
7-305-48	Blågårdsgade 29 D, 3.	Andelsboliger	83	5.693	1.821.792	1.992.584
7-305-49	Blågårdsgade 29 D, 4.	Andelsboliger	83	5.693	1.821.792	1.992.584
7-305-50	Blågårdsgade 29 D, 5.	Andelsboliger	81	5.281	1.689.920	1.848.349
7-305-51	Blågårdsgade 29 E, st. tv.	Andelsboliger	60	4.167	1.333.344	1.458.344
7-305-52	Blågårdsgade 29 E, st. th.	Andelsboliger	75	5.208	1.666.656	1.822.904
7-305-53	Blågårdsgade 29 E, 1. tv.	Andelsboliger	60	4.200	1.344.000	1.469.999
7-305-54	Blågårdsgade 29 E, 1. th.	Andelsboliger	84	5.773	1.847.232	2.020.409
7-305-55	Blågårdsgade 29 E, 2. tv.	Andelsboliger	60	4.217	1.349.472	1.475.984
7-305-56	Blågårdsgade 29 E, 2. th.	Andelsboliger	84	5.773	1.847.232	2.020.409
7-305-57	Blågårdsgade 29 E, 3. tv.	Andelsboliger	60	4.217	1.349.472	1.475.984
7-305-58	Blågårdsgade 29 E, 3. th.	Andelsboliger	84	5.773	1.847.232	2.020.409
7-305-59	Blågårdsgade 29 E, 4. tv.	Andelsboliger	60	4.217	1.349.472	1.475.984
7-305-60	Blågårdsgade 29 E, 4. th.	Andelsboliger	84	5.773	1.847.232	2.020.409
7-305-61	Blågårdsgade 29 E, 5. tv.	Andelsboliger	55	3.718	1.189.824	1.301.369
7-305-62	Blågårdsgade 29 E, 5. th.	Andelsboliger	82	5.360	1.715.328	1.876.139
I alt			5.464	363.437	116.299.914	127.202.940

NOTER

21 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2021 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN					
		Antal	BBR areal		
B1	Andelsboliger	55	4.978,0 m ²		
B2	Erhvervsandele	0	0,0 m ²		
B3	Boliglejemål	1	104,0 m ²		
B4	Erhvervslejemål	3	382,0 m ²		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0,0 m ²		
B6	I alt	59	5.464,0 m ²		
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	<hr/>			
D1	Foreningens stiftelsesår:				1984
D2	Ejendommens opførelsesår:				1908
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?				<input type="text" value="Nej"/>
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:	<hr/>			
		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020				<input type="text" value="Ja"/>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	178.300.000 kr.	32.632 gns.kr./m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	49.038.228 kr.	8.975 gns.kr./m ²		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	27,50%			
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				<input type="text" value="Nej"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?				<input type="text" value="Nej"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?				<input type="text" value="Nej"/>

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 Rübøt Boje

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:12862656

IP: 82.134.xxx.xxx

2022-04-05 14:01:36 UTC

NEM ID 

Brit T. Hansen

Regnskabschef

På vegne af: DEAS

Serienummer: CVR:20283416-RID:70694191

IP: 83.137.xxx.xxx

2022-04-06 04:04:21 UTC

NEM ID 

Kurt Kjærgaard Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Serienummer: PID:9208-2002-2-196194764845

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-04-06 04:57:41 UTC

NEM ID 

Anders Flygge Juul

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Serienummer: PID:9208-2002-2-292566398788

IP: 37.49.xxx.xxx

2022-04-06 08:37:25 UTC

NEM ID 

Lene Annette Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Serienummer: PID:9208-2002-2-385568646770

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-04-06 09:22:46 UTC

NEM ID 

Signe Grejsen Nissen

Formand

På vegne af: A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Serienummer: PID:9208-2002-2-553905095919

IP: 152.36.xxx.xxx

2022-04-06 10:44:50 UTC

NEM ID 

Signe Grejsen Nissen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Serienummer: PID:9208-2002-2-553905095919

IP: 152.36.xxx.xxx

2022-04-06 10:44:50 UTC

NEM ID 

Jann Bredvad Scheuer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Serienummer: PID:9208-2002-2-508880746839

IP: 130.226.xxx.xxx

2022-04-07 10:51:06 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0VAJZ-WDBY1-F3066-2CFYX-EQ0B3-E6ZN4

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 tidsstempelt 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>

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."

Michael Kai Buus

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Serienummer: PID:9208-2002-2-298448949877

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-04-08 07:08:52 UTC

NEM ID 

Anine Marie Birnbacher Hagemann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Serienummer: PID:9208-2002-2-235333546228

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-04-12 13:52:29 UTC

NEM ID 

Niels Harder

Underskrivende revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Niels Harder A/S

Serienummer: CVR:44682915-RID:21242503

IP: 80.199.xxx.xxx

2022-04-19 11:44:46 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0VAJZ-WDBY1-F3066-2CFYX-EQ0B3-E6ZM4

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>