



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B JULIUS BLOMSGADE 11-13

ÅRSRAPPORT

2017/18

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 2018**

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Hoved- og nøgletal.....	6
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-17
Andelskroneberegning.....	17
Drifts- og likviditetsbudget 1. juli 2018 - 30. juni 2019.....	18

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Julius Blomsgade 11-13 Julius Blomsgade 1-3 2200 København N Ejendom: Matr. nr. 3954 Udenbys Klædebo Kvarter CVR-nr.: 76 12 56 19 Hjemsted: Københavns Kommune Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Jacob Jul-Nørup, formand Morten Fangel Vernon Kristine Bækhøj Anne Charlotte Tiedemann
Administrator	Rialtoadvokater Falkoner Alle 1 2000 Frederiksberg Tlf. nr. 38 38 08 30
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Ledende revisor: Jørgen Lund

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Julius Blomsgade 11-13.

Den interne årsrapport er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

København, den 21. september 2018

Administrator



Advokat Henrik Oehlenschläger
Rialtoadvokater

Bestyrelse:



Jacob Jul-Nørup
Formand



Morten Fangel Vernon

Kristine Bækhøj

Anne Charlotte Tiedemann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Julius Blomsgade 11 - 13

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Julius Blomsgade 11 - 13 for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og budgettet på side 18 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og budgettet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Udtalelse om hoved- og nøgletal

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke hoved- og nøgletal på side 6, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om hoved- og nøgletal på side 6.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse hoved- og nøgletal på side 6 og i den forbindelse overveje, om hoved- og nøgletal på side 6 er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at hoved- og nøgletal på side 6 er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i hoved- og nøgletal.

København, den 21. september 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kenhof
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Julius Blomsgade 11-13 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	17	1.791,00
	17	1.791,00
Grundareal i m ²		671,00
Nøgletal	kr. pr. m² andel	kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	19.263	19.263
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	-2.882	
Foreslået andelsværdi.....	14.605	
Reserver uden for andelsværdi.....	1.675	
		kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		477
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		21%
Øvrige omkostninger.....		47%
Finansielle poster, netto.....		32%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		97%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2013/14 = index 100).....	110	108	106	104	100
Andelskrone.....	233,19	231,74	229,64	228,03	220,83
Vedtaget på generalforsamlingen.....		231,74	229,64	228,03	220,83

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Julius Blomsgade 11 - 13 for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. Lov om andelsboligforeninger § 6, stk. 2 og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysninger om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudmodtaget boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Bygninger værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Der afskrives ikke på ejendommen bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("opskrivningsfond").

"Tabs- og vindingskonto" indeholder akkumuleret resultat.

"Afdragskonto" indeholder akkumuleret afdrag på prioritetsgæld.

"Andre reserver" indeholder hensættelse til fremtidig vedligeholdelse. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 20 er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

			(ej revideret)	
	Note	Regnskab 2017/18 kr.	Regnskab 2016/17 tkr.	Budget 2017/18 kr.
Boligafgift.....		853.951	836	845.500
Vaskemønter.....		15.298	10	10.000
Trappevask.....		7.200	7	4.000
INDTÆGTER I ALT.....		876.449	853	859.500
Offentlige afgifter.....	1	-166.255	-172	-175.000
Forsikringer og kontingenter.....	2	-31.885	-35	-42.000
El- og vandafgift.....	3	-12.954	-16	-16.800
Vedligeholdelse.....	4	-156.802	-64	-125.000
Administrationsudgifter.....	5	-123.213	-104	-125.000
OMKOSTNINGER I ALT.....		491.109	392	483.800
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		385.340	461	375.700
Finansielle indtægter.....		0	0	200
Finansielle omkostninger.....	6	-232.592	-237	-231.700
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-232.592	-237	-231.500
ÅRETS RESULTAT.....		152.748	224	144.200
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Årets afdrag på prioritetsgæld.....		141.905	137	141.900
Overført resultat.....		10.843	87	2.300
I ALT.....		152.748	224	144.200

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Ejendommen matr. nr. 3954 Udenbys Klædebo Kvarter.....	7	34.500.000	34.500
Materielle anlægsaktiver		34.500.000	34.500
ANLÆGSAKTIVER		34.500.000	34.500
Varmeregnskab 2017/18.....		105	0
Vandregnskab 2017/18.....		12.477	12
Forudbetalte omkostninger.....		55.823	55
Diverse tilgodehavende.....		0	1
Tilgodehavender		68.405	68
Likvide beholdninger.....	8	648.047	658
OMSÆTNINGSAKTIVER		716.452	726
AKTIVER		35.216.452	35.226
PASSIVER			
Andelskapital.....	9	112.176	112
Tab- og vindingskonto.....	10	-9.015.121	-9.025
Afdragskonto.....	11	2.509.157	2.367
Opskrivningsfond.....	12	32.732.092	32.732
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER		26.338.304	26.186
Andre reserver(hensættelse til fremtidig vedligeholdelse).....	13	3.000.000	3.000
EGENKAPITAL		29.338.304	29.186
Prioritetsgæld	14	5.817.580	5.959
Langfristede gældsforpligtelser		5.817.580	5.959
Bestyrelsens rådighedskonto	15	35.617	28
Kabel tv		2.957	3
Forudindbetalt boligafgift.....		0	5
Varmeregnskab 2016/17.....		0	3
Skyldige omkostninger.....	16	21.994	42
Kortfristede gældsforpligtelser		60.568	81
GÆLDSFORPLIGTELSE R.....		5.878.148	6.040
PASSIVER		35.216.452	35.226
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Andelskroneberegning	19		
Nøgleoplysninger	20		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.	Note
Offentlige afgifter			1
Ejendomsskat.....	93.072	95	
Fælles gårdanlæg.....	36.595	38	
Renovation m.v.....	36.588	39	
	166.255	172	
Forsikringer og kontingenter			2
Ejendomsforsikring mv.....	31.885	35	
	31.885	35	
El- og vandafgift			3
El.....	10.625	13	
Vand.....	2.329	3	
	12.954	16	
Vedligeholdelse			4
Blikkenslager.....	16.942	5	
Maler.....	39.125	0	
Kloakarbejder.....	79.677	0	
Elektriker.....	0	1	
Diverse vedligehold.....	9.509	2	
Låsesmed.....	2.485	2	
Konsulentbistand.....	0	23	
Vaskeri.....	1.410	2	
Energimærkning.....	0	11	
Varmecentral.....	0	12	
Tømrer.....	0	3	
Affaldskørsel mv.....	3.060	1	
Snerydning.....	4.594	2	
	156.802	64	
Administrationsudgifter			5
Administration.....	58.165	57	
Bestyrelsesudgift.....	12.809	13	
IT-laug.....	22.687	12	
Revisionshonorar.....	20.625	21	
Nøgleoplysninger.....	3.125	3	
Varmeregnskab(regulering).....	3.531	-7	
Gebyrer mv.....	2.271	2	
Kontorhold mv.....	0	3	
	123.213	104	

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.	Note
Finansielle omkostninger			6
Låneomkostninger.....	910	0	
Prioritetsrenter.....	231.682	237	
	232.592	237	
	2018 kr.	2017 tkr.	
Ejendommen matr. nr. 3954 Udenbys Klædebo Kvarter			7
Saldo, primo.....	34.500.000	34.500	
	34.500.000	34.500	
Det er vurderet, at ejendommens kontante offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2017 kan anvendes som indikator for en dagsværdi.			
Likvide midler			8
Danske Bank.....	480.964	389	
Nykredit.....	0	267	
Lån og Spar.....	165.083	0	
Kassebeholdning.....	2.000	2	
	648.047	658	
Andelsindskud			9
Julius Blomsgade 11, st. tv.....		6.145	
Julius Blomsgade 11, st. th.....		6.521	
Julius Blomsgade 11, 1. tv.....		6.145	
Julius Blomsgade 11, 1. th.....		6.521	
Julius Blomsgade 11, 2. tv.....		6.145	
Julius Blomsgade 11, 2. th.....		6.521	
Julius Blomsgade 11, 3. tv.....		6.145	
Julius Blomsgade 11, 3. th.....		6.521	
Julius Blomsgade 11, 4. tv.....		6.145	
Julius Blomsgade 11, 4. th (inkl. loft).....		10.910	
Julius Blomsgade 13, st. tv (inkl. cykelrum).....		7.838	
Julius Blomsgade 13, 1.....		7.838	
Julius Blomsgade 13, 2.....		7.838	
Julius Blomsgade 13, 3. tv.....		3.825	
Julius Blomsgade 13, 3. th.....		4.013	
Julius Blomsgade 13, 4. tv (inkl. loft).....		6.083	
Julius Blomsgade 13, 4. th (inkl. loft).....		7.022	
		112.176	
Tabs- og vindingskonto			10
Saldo, primo.....	-9.025.964	-9.112	
Årets resultat.....	10.843	87	
	-9.015.121	-9.025	

Afdragskonto

Saldo, primo.....	2.367.252	2.230
Årets afdrag.....	141.905	137
	2.509.157	2.367

11

Opskrivningsfond

Saldo, primo.....	32.732.092	32.732
	32.732.092	32.732

12

Andre reserver

Saldo, primo.....	3.000.000	3.000
	3.000.000	3.000

13

Prioritetsgæld

	Hoved- stol	Rest- løbetid år	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
3% Nykredit.....	6.390.000	26,00	141.905	231.682	5.817.580	5.997.521
			141.905	231.682	5.817.580	5.997.521

14

Ovenstående lån er et kontant annuitetslån.

	2018 kr.	2017 tkr.
Bestyrelsens rådighedskonto (hensættelse)		
Saldo, primo.....	28.058	22
Hensat 2017/18.....	12.809	12
Anvendt 2017/18.....	-5.250	-6
	35.617	28

15

Skyldige omkostninger

Afsat revision.....	21.000	21
Energimærkning.....	0	11
Arkitekt.....	0	2
Udlæg bestyrelse.....	0	4
Dong.....	994	1
Skyldig vedligeholdelse.....	0	3
	21.994	42

16

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	17
Eventualforpligtelser Ingen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 5.818 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2018 udgør 34.500 tkr.	18

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

19

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 26.338.304

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen.....	0
2. Handelsværdi som udlejningsejendom	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	34.500.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter **kontantejendomsværdien 1. oktober 2017** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 30. juni 2018.....		26.338.304
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2017.....	34.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>34.500.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	5.997.521	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>5.817.580</u>	-179.941
Foreningens formue pr. 30. juni 2018.....		26.158.363

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at gange det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset med nedenstående andelsværdi:

$$\frac{26.158.363}{112.176} = 233,19 \text{ (231,74 pr. 30/6 2017)}$$

Noter

Note

Nøgleoplysninger

20

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2018		30-6-2017		30-6-2016	
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	17	1.791	1.791	1.791	1.791
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0	0
B6	Ialt	17	1.791	1.791	1.791	1.791

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		<input checked="" type="checkbox"/>		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1982
D2	Ejendommens opførelsesår	1908

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere, end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>
	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	34.500.000	19.263
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.000.000	1.675
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9	

	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	

Noter

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

20

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	481
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	0

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	127	125	85

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	14.605
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.882
K3	Teknisk andelsværdi	17.487

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	16	36	88
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	16	36	88

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83%
---	---	-----

	2016 kr. pr. m ²	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	74	74	79

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET 1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

	(ej revideret) Budget 2018/19 kr.	Regnskab 2017/18 kr.
Boligafgift	862.400	853.951
Vaskemønter.....	10.000	15.298
Trappevask.....	5.000	7.200
Indtægter i alt.....	877.400	876.449
Offentlige afgifter.....	-170.000	-166.255
Forsikringer og kontingenter.....	-35.000	-31.885
El- og vandafgift.....	-15.000	-12.954
Vedligeholdelse.....	-125.000	-156.802
Administrationsomkostninger.....	-125.000	-123.213
Finansielle indtægter.....	0	0
Finansielle omkostninger.....	-227.500	-232.592
Udgifter i alt.....	697.500	723.701
ÅRETS RESULTAT.....	179.900	152.748
Afdrag prioritetsgæld.....	-147.000	-141.905
Nettoresultat.....	32.900	10.843
LIKVIDITETSBUDET		
Likviditetsreserve pr. 1/7 2018.....	648.000	
Indbetaling tilgodehavender.....	12.600	
Resultat ifølge driftsbudget.....	32.900	
Udbetaling til kreditorer m.v.....	-60.600	
Renovering varmeanlæg.....	-200.000	
Likviditetsreserve pr. 30/6 2019.....	432.900	