

**ANDELSBOLIGFORENINGEN JULIUS BLOMSGADE 11-13**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

**Vedtaget andelskrone**

---

**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Noter.....	15-21
Andelsværdiberegning.....	20-21
<b>Supplerende beretning</b>	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	22

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Julius Blomsgade 11-13 c/o Rialtoadvokater Falkoner Alle 1 5. 2000 Frederiksberg  Ejendomme: Matr. nr. 3954 Udenbys Klædebo Kvarter CVR-nr.: 76 12 56 19 Stiftet: 1. januar 1982 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
<b>Bestyrelse</b>	Jacob Jul-Nørup Pedersen, bestyrelsesformand Anne Charlotte Tiedemann Morten Fangel Vernon Kristine Bækhøj
<b>Administrator</b>	Rialto Advokater Falkoner Alle 1 2000 Frederiksberg
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

**BESTYRELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Andelsboligforeningen Julius Blomsgade 11-13.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

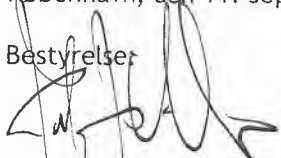
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

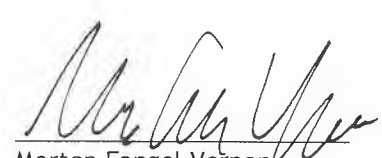
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. september 2019

Bestyrelse:

  
\_\_\_\_\_  
Jacob Jul-Nørup Pedersen  
Bestyrelsesformand

\_\_\_\_\_  
Anne Charlotte Tiedemann

  
\_\_\_\_\_  
Morten Fangel Vernon

  
\_\_\_\_\_  
Kristine Bækhøj

**ADMINISTRATORERKLÆRING**

Som administrator i Andelsboligforeningen Julius Blomsgade 11-13 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019.

København, den 11. september 2019

Administrator:

  
\_\_\_\_\_  
Rialto Advokater

## 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 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 den supplerende beretning på side 22 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, 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, andelsboligforeningsloven 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.

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:



**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, 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 ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.


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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 12. september 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

  
Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34089

## 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 <sup>2</sup>
Andelsboliger .....	17	1.791
	<b>17</b>	<b>1.791</b>
Nøgletal	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering.....	19.263	19.263
Anskaffelsessum (kostpris).....	987	987
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....	2.756	2.756
Foreslået andelsværdi.....	14.737	14.737
Reserver uden for andelsværdi.....	1.675	1.675
		<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		494
<b>Omkostninger mv. i %</b>		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		19 %
Øvrige omkostninger.....		38 %
Finansielle poster, netto.....		26 %
Afdrag.....		17 %
		<b>100 %</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		95 %

### Udvikling i hovedtal

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>					
Boligafgift (2014/15 = index 100).....	110	106	104	102	100
Vedtaget andelskrone.....		233,19	231,74	229,64	228,03

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Julius Blomsgade 11-13 i Københavns Kommune.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets positive resultat på 225 tkr. er bedre end det budgetterede resultat 180 tkr. for 2018/19.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Julius Blomsgade 11-13 for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

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

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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 årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde, hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles 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").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. 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 årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### ØVRIGE NOTER

#### **Nøgleoplysninger**

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 14, 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 andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2018/19 kr.	Budget 2018/19 kr.	Regnskab 2017/18 kr.
Boligafgift.....		883.939	862.400	853.951
Vaskeriindtægter.....		0	10.000	15.298
Øvrige indtægter.....	1	43.630	5.000	7.200
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>927.569</b>	<b>877.400</b>	<b>876.449</b>
Forsikringer og kontingenter.....		-37.697	-35.000	-31.885
Offentlige afgifter.....	2	-177.225	-170.000	-166.255
Renholdelse.....		-2.406	0	0
Vedligeholdelse, løbende.....	3	-137.694	-125.000	-156.805
El- og vandafgift.....	4	-21.055	-15.000	-12.954
Administrationsomkostninger.....	5	-108.915	-125.000	-123.210
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-484.992</b>	<b>-470.000</b>	<b>-491.109</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>442.577</b>	<b>407.400</b>	<b>385.340</b>
Andre finansielle indtægter.....		1.706	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	6	-218.825	-227.500	-232.592
Finansielle poster.....		-217.119	-227.500	-232.592
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>225.458</b>	<b>179.900</b>	<b>152.748</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		146.606	147.000	141.900
Overført restandel af årets resultat.....		78.852	32.900	10.848
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>225.458</b>	<b>179.900</b>	<b>152.748</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		34.500.000	34.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	7	34.500.000	34.500.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>34.500.000</b>	<b>34.500.000</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		100	0
Periodeafgrænsningsposter.....		57.098	55.823
Varmeregnskab.....	8	5.099	105
Vandregnskab.....		13.418	12.477
Tilgodehavender.....		75.715	68.405
Likvide beholdninger.....	9	690.021	648.047
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>765.736</b>	<b>716.452</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>35.265.736</b>	<b>35.216.452</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andelskapital.....		112.176	112.176
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		32.732.092	32.732.092
Overført resultat.....		-6.280.506	-6.505.964
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>10</b>	<b>26.563.762</b>	<b>26.338.304</b>
Andre reserver (hensættelse til fremtidig vedligeholdelse).....		3.000.000	3.000.000
<b>Andre reserver.....</b>		<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>		<b>29.563.762</b>	<b>29.338.304</b>
Prioritetsgæld.....	11	5.670.974	5.817.580
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.670.974</b>	<b>5.817.580</b>
Bestyrelsens rådighedskonto.....	12	10.000	35.617
Anden gæld.....		21.000	21.994
Antenneregnskab.....		0	2.957
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>		<b>31.000</b>	<b>60.568</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.701.974</b>	<b>5.878.148</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>35.265.736</b>	<b>35.216.452</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelsværdiberegning	15		



## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
<b>Øvrige indtægter</b>			<b>1</b>
Trappevask.....	5.600	7.200	
Indtægtsført del af bestyrelsens rådighedskonto.....	35.075	0	
Indtægtsført antennesaldo.....	2.955	0	
	<b>43.630</b>	<b>7.200</b>	
<b>Offentlige afgifter</b>			<b>2</b>
Ejendomsskat.....	100.363	93.072	
Fælles gårdanlæg.....	40.685	36.595	
Renovation m.v.....	36.177	36.588	
	<b>177.225</b>	<b>166.255</b>	
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>			<b>3</b>
Blikkenslager.....	7.650	16.942	
Murer.....	19.969	0	
Elektriker.....	2.151	0	
Maler.....	2.250	39.125	
Varmeanlæg.....	40.466	0	
Låseservice.....	2.685	2.485	
Vaskeriudgifter.....	7.634	1.410	
Kloakarbejde.....	0	79.677	
Affugter.....	2.703	0	
Rådgivende ingeniør og konsulent honorar.....	38.245	0	
Fælles arbejdsdag.....	4.983	0	
Affaldskørsel m.v.....	4.306	3.063	
Snerydning m.v.....	0	4.594	
Diverse vedligeholdelse.....	4.652	9.509	
	<b>137.694</b>	<b>156.805</b>	
<b>El- og vandafgift</b>			<b>4</b>
Elafgift.....	18.159	10.625	
Vandafgift.....	2.896	2.329	
	<b>21.055</b>	<b>12.954</b>	
<b>Administrationsomkostninger</b>			<b>5</b>
Administration.....	60.000	58.165	
Revision.....	21.250	20.625	
Advokat.....	0	3.125	
Porto og gebyrer.....	3.342	2.268	
IT-laug.....	10.812	22.687	
Diverse udgifter.....	252	0	
Bestyrelses honorar.....	13.259	12.809	
Målerpasning og varmeregnskab.....	0	3.531	
	<b>108.915</b>	<b>123.210</b>	

## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>6</b>	
Renteomkostninger bank.....	1.423	910		
Prioritetsrenter.....	217.402	231.682		
	<b>218.825</b>	<b>232.592</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>7</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2018.....		1.767.908		
Kostpris 30. juni 2019.....		<b>1.767.908</b>		
Opskrivninger 1. juli 2018.....		32.732.092		
Opskrivninger 30. juni 2019.....		<b>32.732.092</b>		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....		<b>34.500.000</b>		
	<b>2019</b> kr.	<b>2018</b> kr.		
<b>Varmeregnskab</b>			<b>8</b>	
Indbetalt a conto varme.....	-116.800	-116.800		
Afholdte varmeudgifter.....	121.899	116.905		
	<b>5.099</b>	<b>105</b>		
 <b>Likvide beholdninger</b>			<b>9</b>	
Lån og Spar.....	688.021	165.083		
Danske Bank.....	0	480.964		
Kassebeholdning.....	2.000	2.000		
	<b>690.021</b>	<b>648.047</b>		
 <b>Egenkapital før andre reserver</b>			<b>10</b>	
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital før andre reserver 1. juli 2018..	112.176	32.732.092	-6.505.964	26.338.304
Forslag til årets resultatdisponering.....			78.852	78.852
Afdrag på prioritetsgæld.....			146.606	146.606
<b>Egenkapital før andre reserver 30. juni 2019.....</b>	<b>112.176</b>	<b>32.732.092</b>	<b>-6.280.506</b>	<b>26.563.762</b>

## NOTER

							Note
<b>Prioritetsgæld</b>							<b>11</b>
	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Nykredit 3%							
6.390.000.....	24	5.817.580	146.606	217.402	5.670.974	5.840.497	
		<b>5.817.580</b>	<b>146.606</b>	<b>217.402</b>	<b>5.670.974</b>	<b>5.840.497</b>	
Ovenstående lån er et kontant annuitetslån.							
					2019 kr.	2018 kr.	
<b>Bestyrelsens rådighedskonto</b>							<b>12</b>
Saldo primo.....					35.617	28.058	
Hensat.....					13.259	12.809	
Udgifter anvendt i året.....					-3.801	-5.250	
Indtægtsført del af bestyrelsens rådighedskonto.....					-35.075	0	
					<b>10.000</b>	<b>35.617</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>							<b>13</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 5.671 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 34.500 tkr.							

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

14

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2019		30-6-2018	30-6-2017
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	17	1.791	1.791
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	17	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:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			<input checked="" type="checkbox"/>
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
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		

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

14

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	494
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	125	85	126

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	14.737
K2 Gæld - omsætningsaktiver	2.756
K3 Teknisk andelsværdi	17.493

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	36	88	77
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	7	12
M3 Vedligeholdelse i alt	36	95	89

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

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

	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	74	79	82

## NOTER

## Note

**Andelsværdiberegning**

15

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 26.563.762.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 7).....	1.767.908
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	Ej foretaget
3. Kontantejendomsværdi.....	34.500.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdi 1. oktober 2018 kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2019.....		26.563.762
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2018.....	34.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>34.500.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	5.670.974	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>5.840.497</u>	-169.523
Foreningens formue pr. 30. juni 2019.....		<b>26.394.239</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{26.394.239}{112.176} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 235,29. (233,19 pr. 30/6 2018).



## NOTER

Note

15

## Andelsværdi

Lejl. nr.	Adresse	Indskud Andelskrone		Andelsværdi 30/06 2018	Andelsværdi 30/06 2019
1	Julius Blomsgade 11, st. tv.	6.145,00	235,29	1.432.955	1.445.876
2	Julius Blomsgade 11, st. th.	6.521,00	235,29	1.520.634	1.534.346
3	Julius Blomsgade 11, 1. tv.	6.145,00	235,29	1.432.955	1.445.876
4	Julius Blomsgade 11, 1. th.	6.521,00	235,29	1.520.634	1.534.346
5	Julius Blomsgade 11, 2. tv.	6.145,00	235,29	1.432.955	1.445.876
6	Julius Blomsgade 11, 2. th.	6.521,00	235,29	1.520.634	1.534.346
7	Julius Blomsgade 11, 3. tv.	6.145,00	235,29	1.432.955	1.445.876
8	Julius Blomsgade 11, 3. th.	6.521,00	235,29	1.520.634	1.534.346
9	Julius Blomsgade 11, 4. tv.	6.145,00	235,29	1.432.955	1.445.876
10	Julius Blomsgade 11, 4. th. (inkl. loft)	10.910,00	235,29	2.544.107	2.567.048
11	Julius Blomsgade 13, st. tv. (inkl. cykelrur)	7.838,00	235,29	1.827.746	1.844.227
12	Julius Blomsgade 13, 1	7.838,00	235,29	1.827.746	1.844.227
13	Julius Blomsgade 13, 2	7.838,00	235,29	1.827.746	1.844.227
14	Julius Blomsgade 13, 3. tv.	3.825,00	235,29	891.953	899.996
15	Julius Blomsgade 13, 3. th.	4.013,00	235,29	935.793	944.231
16	Julius Blomsgade 13, 4. tv (inkl. loft)	6.083,00	235,29	1.418.497	1.431.288
17	Julius Blomsgade 13, 4. th (inkl. loft)	7.022,00	235,29	1.637.463	1.652.228
		<b>112.176</b>		<b>26.158.363</b>	<b>26.394.238</b>

**BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFTER 1. JULI - 30. JUNI**

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	<b>Budget</b>	<b>Regnskab</b>
	<b>2019/20</b>	<b>2019</b>
	kr.	kr.
Boligafgift.....	905.500	883.939
Øvrige indtægter.....	5.000	43.630
<b>Indtægter.....</b>	<b>910.500</b>	<b>927.569</b>
Administrationsomkostninger.....	-130.000	-108.915
Vedligeholdelse, løbende.....	-170.000	-137.694
Forsikringer og kontingenter.....	-35.000	-37.697
Offentlige afgifter.....	-150.000	-177.225
Renholdelse.....	-2.500	-2.406
El- og vandafgift.....	-55.000	-21.055
Andre finansielle indtægter.....	0	1.706
Andre finansielle omkostninger.....	-212.000	-218.825
<b>Omkostninger.....</b>	<b>-754.500</b>	<b>-702.111</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>156.000</b>	<b>225.458</b>
Afdrag på prioritetsgæld.....	-151.462	-146.606
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>4.538</b>	<b>78.852</b>
Likviditetsforskydning.....	4.538	
Disponibel beholdning, primo.....	734.736	
Disponibel beholdning, ultimo.....	739.274	