

ANDELSBOLIGFORENINGEN JULIUS BLOMSGADE 11-13

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Noter.....	15-22
Andelsværdiberegning.....	21-22
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	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 2019 - 30. juni 2020
Bestyrelse	Jacob Jul-Nørup Pedersen, bestyrelsesformand Anne Charlotte Tiedemann Morten Fangel Vernon Kristine Bækhøj
Administrator	Rialto Advokater Falkoner Alle 1 2000 Frederiksberg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 30. oktober 2020

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 2019 - 30. juni 2020. 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 2020.

Frederiksberg, den 30. oktober 2020

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 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 sidste side i regnskabet 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 regnskabsbrugere 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 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 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 30. oktober 2020

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 ²
Andelsboliger.....	17	1.791
	17	1.791
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	19.263	19.263
Valuarvurdering.....	21.887	21.887
Anskaffelsessum (kostpris).....	987	987
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	2.781	2.781
Foreslået andelsværdi.....	16.248	16.248
Reserver uden for andelsværdi.....	2.792	2.792
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		506
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		15 %
Øvrige omkostninger.....		30 %
Finansielle poster, netto.....		39 %
Afdrag.....		16 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		96 %

Udvikling i hovedtal

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2015/16 = index 100).....	111	109	106	102	100
Vedtaget andelskrone.....		235,29	233,19	231,74	229,64

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 negative resultat på 44 tkr. i forhold til budgetoverskud på 156 tkr. skyldes hovedsagligt omkostningerne vedrørende låneomlægning på 255 tkr.

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 2019/20 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.

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 16, 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 2019/20 kr.	Budget 2019/20 kr.	Regnskab 2018/19 kr.
Boligafgift.....		906.756	905.500	883.939
Vaskeriindtægter.....		33.645	0	0
Øvrige indtægter.....	1	5.600	5.000	43.630
INDTÆGTER.....		946.001	910.500	927.569
Forsikringer og kontingenter.....		-35.791	-35.000	-37.697
Offentlige afgifter.....	2	-178.632	-150.000	-177.225
Renholdelse.....		0	-2.500	-2.406
Vedligeholdelse, løbende.....	3	-152.331	-170.000	-137.694
El- og vandafgift.....	4	-21.814	-55.000	-21.055
Administrationsomkostninger.....	5	-138.333	-130.000	-108.915
OMKOSTNINGER.....		-526.901	-542.500	-484.992
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		419.100	368.000	442.577
Andre finansielle indtægter.....		1.862	0	1.706
Andre finansielle omkostninger.....	6	-464.983	-212.000	-218.825
Finansielle poster.....		-463.121	-212.000	-217.119
ÅRETS RESULTAT.....		-44.021	156.000	225.458
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		186.864	151.462	146.606
Overført restandel af årets resultat.....		-230.885	4.538	78.852
DISPONERET I ALT.....		-44.021	156.000	225.458

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		39.200.000	34.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	7	39.200.000	34.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		39.200.000	34.500.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		369	100
Andre tilgodehavender.....		45.775	0
Periodeafgrænsningsposter.....		54.866	57.098
Varmeregnskab.....	8	1.349	5.099
Vandregnskab.....		13.613	13.418
Tilgodehavender.....		115.972	75.715
Likvide beholdninger.....	9	7.007.618	690.021
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.123.590	765.736
AKTIVER.....		46.323.590	35.265.736

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andelskapital.....		112.176	112.176
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		37.432.092	32.732.092
Overført resultat.....		-8.324.527	-6.280.506
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	10	29.219.741	26.563.762
Andre reserver (hensættelse til fremtidig vedligeholdelse).....	11	5.000.000	3.000.000
Andre reserver.....		5.000.000	3.000.000
EGENKAPITAL.....		34.219.741	29.563.762
Prioritetsgæld.....	12	10.426.269	5.670.974
Langfristede gældsforpligtelser.....		10.426.269	5.670.974
Mellemregning andelshavere ved salg.....		1.597.950	0
Bestyrelsens rådighedskonto.....	13	18.601	10.000
Anden gæld.....	14	61.029	21.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.677.580	31.000
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		12.103.849	5.701.974
PASSIVER.....		46.323.590	35.265.736
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Øvrige indtægter			1
Trappevask.....	5.600	5.600	
Indtægtsført del af bestyrelsens rådighedskonto.....	0	35.075	
Indtægtsført antennesaldo.....	0	2.955	
	5.600	43.630	
Offentlige afgifter			2
Ejendomsskat.....	102.099	100.363	
Fælles gårdanlæg.....	38.640	40.685	
Renovation m.v.....	37.893	36.177	
	178.632	177.225	
Vedligeholdelse, løbende			3
Blikkenslager.....	48.299	7.650	
Murer.....	0	19.969	
Tømrer og snedker.....	62.777	0	
Elektriker.....	0	2.151	
Maler.....	8.870	2.250	
Varmeanlæg.....	0	40.466	
Låseservice.....	1.580	2.685	
Vaskeriudgifter.....	2.251	7.634	
Kloakarbejde.....	5.084	0	
Affugter.....	0	2.703	
Rådgivende ingeniør og konsulentonorar.....	7.661	38.245	
Isenkram og materialer.....	1.803	0	
Fællesarbejdsdag.....	603	4.983	
Affaldskørsel m.v.....	0	4.306	
Hussvamp - undersøgelse.....	27.900	0	
Diverse vedligeholdelse.....	-14.497	4.652	
	152.331	137.694	
El- og vandafgift			4
Elafgift.....	18.421	18.159	
Vandafgift.....	3.393	2.896	
	21.814	21.055	

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Administrationsomkostninger			5
Administration.....	61.250	60.000	
Revision.....	22.375	21.250	
Porto og gebyrer.....	1.252	3.342	
IT-laug.....	13.515	10.812	
Diverse udgifter.....	0	252	
Bestyrelseshonorar.....	13.601	13.259	
Honorar handelsværdiurdering.....	25.200	0	
Kabel-TV.....	1	0	
Diverse omkostninger.....	1.139	0	
	138.333	108.915	
Andre finansielle omkostninger			6
Renteomkostninger bank.....	7.839	1.423	
Prioritetsrenter.....	201.934	217.402	
Låneomkostninger.....	255.210	0	
	464.983	218.825	
Materielle anlægsaktiver			7
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2019.....		1.767.908	
Kostpris 30. juni 2020.....		1.767.908	
Opskrivninger 1. juli 2019.....		32.732.092	
Årets opskrivninger		4.700.000	
Opskrivninger 30. juni 2020.....		37.432.092	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....		39.200.000	
Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 30. juni 2020 til kr. 39.200.000 i henhold til vurdering af 30. juni 2020 foretaget af Danbolig Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 34.500.000.			
Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en 10 årig DCF beregning med et afkast på 3,50 %. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.			
	2020 kr.	2019 kr.	
Varmeregnskab			8
Indbetalt a conto varme.....	-118.800	-116.800	
Afholdte varmeudgifter.....	120.149	121.899	
	1.349	5.099	

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Likvide beholdninger			9
Lån og Spar.....	7.007.618	688.021	
Kassebeholdning.....	0	2.000	
	7.007.618	690.021	

Egenkapital før andre reserver			10
---------------------------------------	--	--	-----------

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital før andre reserver 1. juli 2019..	112.176	32.732.092	-6.280.506	26.563.762
Årets tilgang.....		4.700.000		4.700.000
Forslag til årets resultatdisponering.....			-230.885	-230.885
Afdrag på prioritetsgæld.....			186.864	186.864
Overført til andre reserver.....			-2.000.000	-2.000.000
Egenkapital før andre reserver 30. juni 2020.....	112.176	37.432.092	-8.324.527	29.219.741

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Andre reserver (hensættelse til fremtidig vedligeholdelse)			11
Saldo, primo.....	3.000.000	3.000.000	
Overførsel fra overført resultat.....	2.000.000	0	
	5.000.000	3.000.000	

Prioritetsgæld							12
-----------------------	--	--	--	--	--	--	-----------

	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit 3,27%						
6.390.000.....	23	5.670.974	113.133	159.388	0	0
Nykredit 1%						
10.500.000.....	30	0	73.731	42.546	10.426.269	10.546.493
		5.670.974	186.864	201.934	10.426.269	10.546.493

Ovenstående lån er et kontantlån med en rente på 1,1208%.

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Bestyrelsens rådighedskonto			13
Saldo primo.....	10.000	35.617	
Hensat.....	13.601	13.259	
Udgifter anvendt i året.....	-5.000	-3.801	
Indtægtsført del af bestyrelsens rådighedskonto.....	0	-35.075	
	18.601	10.000	
Anden gæld			14
Skyldig revision.....	21.500	21.000	
Mellemregning administration.....	1.545	0	
Diverse omkostningskreditorer.....	37.984	0	
	61.029	21.000	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			15
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 10.426 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 39.200 tkr.			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

16

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2020		30-6-2019	30-6-2018
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
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 ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	39.200.000	21.887	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.000.000	2.792	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

16

	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 ² pr. år
H1 Boligafgift	507
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	85	126	-25

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	16.248
K2 Gæld - omsætningsaktiver	2.781
K3 Teknisk andelsværdi	19.029

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	88	77	85
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	12	12
M3 Vedligeholdelse i alt	95	89	97

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	69 %
--	------

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	79	82	104

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

17

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 29.219.741.

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.....	39.200.000
3. Kontantejendomsværdi.....	34.500.000

Ejendommen blev den 30. juni 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Danbolig Erhverv til en kontant handelspris på kr. 39.200.000 pr. 30. juni 2020.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 30. juni 2020.....		29.219.741
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	39.200.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>39.200.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	10.426.269	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>10.546.493</u>	-120.224
Foreningens formue pr. 30. juni 2020.....		29.099.517

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:

$$\frac{29.099.517}{112.176} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 259,41. (235,29 pr. 30/6 2019).

NOTER

Note

17

Andelsværdi

Lejl. nr.	Adresse	Indskud	Andelskrone	Andelsværdi 30/06 2019	Andelsværdi 30/06 2020
1	Julius Blomsgade 11, st. tv.	6.145,00	259,41	1.445.876	1.594.071
2	Julius Blomsgade 11, st. th.	6.521,00	259,41	1.534.346	1.691.609
3	Julius Blomsgade 11, 1. tv.	6.145,00	259,41	1.445.876	1.594.071
4	Julius Blomsgade 11, 1. th.	6.521,00	259,41	1.534.346	1.691.609
5	Julius Blomsgade 11, 2. tv.	6.145,00	259,41	1.445.876	1.594.071
6	Julius Blomsgade 11, 2. th.	6.521,00	259,41	1.534.346	1.691.609
7	Julius Blomsgade 11, 3. tv.	6.145,00	259,41	1.445.876	1.594.071
8	Julius Blomsgade 11, 3. th.	6.521,00	259,41	1.534.346	1.691.609
9	Julius Blomsgade 11, 4. tv.	6.145,00	259,41	1.445.876	1.594.071
10	Julius Blomsgade 11, 4. th. (inkl. loft)	10.910,00	259,41	2.567.048	2.830.157
11	Julius Blomsgade 13, st. tv. (inkl. cykelrum)	7.838,00	259,41	1.844.227	2.033.251
12	Julius Blomsgade 13, 1	7.838,00	259,41	1.844.227	2.033.251
13	Julius Blomsgade 13, 2	7.838,00	259,41	1.844.227	2.033.251
14	Julius Blomsgade 13, 3. tv.	3.825,00	259,41	899.996	992.241
15	Julius Blomsgade 13, 3. th.	4.013,00	259,41	944.231	1.041.010
16	Julius Blomsgade 13, 4. tv (inkl. loft)	6.083,00	259,41	1.431.288	1.577.988
17	Julius Blomsgade 13, 4. th (inkl. loft)	7.022,00	259,41	1.652.228	1.821.573
		112.176		26.394.238	29.099.517

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFT 1. JULI - 30. JUNI

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.
Boligafgift.....	975.000	906.756
Vaskeriindtægter.....	34.000	33.645
Øvrige indtægter.....	6.000	5.600
Indtægter.....	1.015.000	946.001
Administrationsomkostninger.....	-142.000	-138.333
Vedligeholdelse, løbende.....	-150.000	-152.331
Forsikringer og kontingenter.....	-36.000	-35.791
Offentlige afgifter.....	-180.000	-178.632
El- og vandafgift.....	-22.000	-21.814
Andre finansielle indtægter.....	2.000	1.862
Andre finansielle omkostninger.....	-180.000	-464.983
Omkostninger.....	-708.000	-990.022
ÅRETS RESULTAT.....	307.000	-44.021
Afdrag på prioritetsgæld.....	-296.995	-186.864
Nettoresultat.....	10.005	-230.885
Likviditetsforskydning.....	10.005	
Disponibel beholdning, primo.....	5.446.010	
Disponibel beholdning, ultimo.....	5.456.015	

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.”

Henrik Bjørn Oehlenschläger

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-973513616100

IP: 80.196.xxx.xxx

2020-11-04 13:39:14Z

NEM ID 

Morten Fangel Vernon

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-542772827499

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-11-04 16:44:04Z

NEM ID 

Kristine Bækhøj

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-243478231569

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-11-05 09:35:02Z

NEM ID 

Jacob Jul Nørup Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-248607560820

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-11-06 08:52:25Z

NEM ID 

Anne Charlotte Tiedemann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-129061419231

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-11-07 10:50:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DM601-71VPC-SEKH3-15PEK-Q0PN7-35562

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>