

ANDELSBOLIGFORENINGEN JULIUS BLOMSGADE 11-13

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

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 2020 - 30. juni 2021	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-22
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: Frederiksberg Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
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 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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.

Frederiksberg, den 21. oktober 2021

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 2020 - 30. juni 2021. 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 2021.

Frederiksberg, den 21. oktober 2021

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 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 21. oktober 2021

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
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	1	19
	18	1.810

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	19.263	19.061
Valuarvurdering.....	21.887	21.657
Anskaffelsessum (kostpris).....	987	977
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	2.692	2.664
Foreslået andelsværdi.....	16.611	16.437
Reserver uden for andelsværdi.....	2.792	2.762

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m² andelsbolig..... 556

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	19 %
Øvrige omkostninger.....	33 %
Finansielle poster, netto.....	19 %
Afdrag.....	29 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter..... 93 %

Udvikling i hovedtal

	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2016/17 = index 100).....	112	109	107	104	100
Vedtaget andelskrone.....		259,41	235,29	233,19	231,74

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 334 tkr. stemmer fint med budgetteret overskud på 307 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 2020/21 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 årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.
Boligafgift.....		995.835	975.000	906.756
Vaskeriindtægter.....		12.369	34.000	33.645
Øvrige indtægter.....	1	67.275	6.000	5.600
INDTÆGTER.....		1.075.479	1.015.000	946.001
Forsikringer og kontingenter.....		-36.402	-36.000	-35.791
Offentlige afgifter.....	2	-181.852	-180.000	-178.632
Vedligeholdelse, løbende.....	3	-187.797	-150.000	-152.331
El- og vandafgift.....	4	-10.790	-22.000	-21.814
Administrationsomkostninger.....	5	-126.834	-142.000	-138.333
OMKOSTNINGER.....		-543.675	-530.000	-526.901
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		531.804	485.000	419.100
Andre finansielle indtægter.....		0	2.000	1.862
Andre finansielle omkostninger.....	6	-197.452	-180.000	-464.983
Finansielle poster.....		-197.452	-178.000	-463.121
ÅRETS RESULTAT.....		334.352	307.000	-44.021
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		296.996	296.995	186.864
Overført restandel af årets resultat.....		37.356	10.005	-230.885
DISPONERET I ALT.....		334.352	307.000	-44.021

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		39.200.000	39.200.000
Igangværende altanprojekt.....		95.578	0
Igangværende renoveringsprojekt.....		80.359	0
Materielle anlægsaktiver.....	7	39.375.937	39.200.000
ANLÆGSAKTIVER.....		39.375.937	39.200.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	369
Andre tilgodehavender.....		6.180	45.775
Periodeafgrænsningsposter.....		49.382	54.866
Varmeregnskab.....	8	0	1.349
Vandregnskab.....		7.838	13.613
Tilgodehavender.....		63.400	115.972
Likvide beholdninger.....	9	5.328.163	7.007.618
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.391.563	7.123.590
AKTIVER.....		44.767.500	46.323.590

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelskapital.....		112.176	112.176
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		37.432.092	37.432.092
Overført resultat.....		-7.990.175	-8.324.527
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		29.554.093	29.219.741
Andre reserver (hensættelse til fremtidig vedligeholdelse).....		5.000.000	5.000.000
Andre reserver.....		5.000.000	5.000.000
EGENKAPITAL.....		34.554.093	34.219.741
Prioritetsgæld.....	10	10.129.273	10.426.269
Langfristede gældsforpligtelser.....		10.129.273	10.426.269
Mellemregning andelshavere ved salg.....		0	1.597.950
Bestyrelsens rådighedskonto.....	11	27.040	18.601
Anden gæld.....	12	37.544	61.029
Forudbetalt boligafgift.....		7.616	0
Varmeregnskab.....	8	11.934	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		84.134	1.677.580
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.213.407	12.103.849
PASSIVER.....		44.767.500	46.323.590
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Andelsværdiberegning	15		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	Egenkapital før andre reserver i alt	Andre reserver (hensættelse til fremtidig vedligeholdelse)	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	112.176	37.432.092	-8.324.527	29.219.741	5.000.000	34.219.741
Forslag til årets resultat-disponering.....			37.356	37.356		37.356
Afdrag på prioritetsgæld....			296.996	296.996		296.996
Egenkapital 30. juni 2021..	112.176	37.432.092	-7.990.175	29.554.093	5.000.000	34.554.093

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
Øvrige indtægter			1
Trappevask.....	8.400	5.600	
Forsikringserstatning.....	58.875	0	
	67.275	5.600	
Offentlige afgifter			2
Ejendomsskat.....	102.099	102.099	
Fælles gårdanlæg.....	39.335	38.640	
Renovation m.v.....	40.418	37.893	
	181.852	178.632	
Vedligeholdelse, løbende			3
Blikkenslager.....	23.258	48.299	
Tømrer og snedker.....	94.454	62.777	
Elektriker.....	12.734	0	
Maler.....	0	8.870	
Låseservice.....	3.391	1.580	
Vaskeriudgifter.....	2.520	2.251	
Kloakarbejde.....	0	5.084	
Rådgivende ingeniør og konsulent honorar.....	29.088	7.661	
Isenkram og materialer.....	180	1.803	
Fællesarbejdsdag.....	1.081	603	
Snerydning m.v.....	5.700	0	
Hussvamp - undersøgelse.....	14.188	27.900	
Diverse vedligeholdelse.....	1.203	-14.497	
	187.797	152.331	
El- og vandafgift			4
Elafgift.....	10.790	18.421	
Vandafgift.....	0	3.393	
	10.790	21.814	
Administrationsomkostninger			5
Administration.....	61.250	61.250	
Revision.....	22.875	22.375	
Honorar for nøgleoplysninger (2 år).....	6.250	0	
Porto og gebyrer.....	1.112	1.252	
IT-laug.....	10.812	13.515	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	14.938	13.601	
Honorar handelsværdiurdering.....	0	25.200	
Målerpasning og varmeregnskab.....	11.885	0	
Kabel-TV.....	-2.288	1	
Diverse omkostninger.....	0	1.139	
	126.834	138.333	

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			6
Renteomkostninger bank.....	30.264	7.839	
Prioritetsrenter.....	167.188	201.934	
Låneomkostninger.....	0	255.210	
	197.452	464.983	
Materielle anlægsaktiver			7
	Grunde og bygninger	Igangværende altanprojekt	Igangværende renoveringsprojekt
Kostpris 1. juli 2020.....	1.767.908	0	0
Tilgang.....	0	95.578	80.359
Kostpris 30. juni 2021.....	1.767.908	95.578	80.359
Opskrivninger 1. juli 2020.....	37.432.092	0	0
Opskrivninger 30. juni 2021.....	37.432.092	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....	39.200.000	95.578	80.359
Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 30. juni 2021 til kr. 39.200.000 i henhold til vurdering af 30. juni 2020 foretaget af Danbolig Erhverv. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 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.			
	2021 kr.	2020 kr.	
Varmeregnskab			8
Indbetalt a conto varme.....	116.800	118.800	
Afholdte varmeudgifter.....	-110.233	-120.149	
Afregning varme.....	5.367	0	
	11.934	-1.349	
Likvide beholdninger			9
Lån og Spar.....	5.328.163	7.007.618	
	5.328.163	7.007.618	

NOTER

							Note
Prioritetsgæld							10
	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Nykredit 1% 10.500.000.....	29	10.426.269	296.996	167.188	10.129.273	9.933.005	
		10.426.269	296.996	167.188	10.129.273	9.933.005	
Ovenstående lån er et kontantlån med en rente på 1,1208%.							
				2021 kr.	2020 kr.		
Bestyrelsens rådighedskonto							11
Saldo primo.....				18.602	10.000		
Hensat.....				14.938	13.601		
Udgifter anvendt i året.....				-6.500	-5.000		
				27.040	18.601		
Anden gæld							12
Skyldig el.....				875	0		
Skyldig revision.....				22.500	21.500		
Skyldig vedligeholdelse.....				13.791	0		
Mellemregning administration.....				378	1.545		
Diverse omkostningskreditorer.....				0	37.984		
				37.544	61.029		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser							13
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 10.129 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 39.200 tkr.							

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

14

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	30-06-2021		30-6-2020	30-6-2019
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	17	1.791	1.791	1.791
B2	0	0	0	0
B3	0	0	0	0
B4	0	0	0	0
B5	1	19	19	19
B6	18	1.810	1.810	1.810

	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"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	39.200.000		21.657
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.000.000		2.762
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		13	

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 ² pr. år
H1 Boligafgift	554
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	126	-25	187

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	16.611
K2 Gæld - omsætningsaktiver	2.692
K3 Teknisk andelsværdi	19.303

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	77	84	104
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	12	12	6
M3 Vedligeholdelse i alt	89	96	110

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	74 %
--	------

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	82	104	166

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. 29.554.093.

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.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

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 2021.....		29.554.093
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	39.200.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>39.200.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	10.129.273	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>9.933.005</u>	196.268
Foreningens formue pr. 30. juni 2021.....		29.750.361

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:

$$\frac{29.750.361}{112.176} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 265,21. (259,41 pr. 30/6 2020).

NOTER

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Julius Blomsgade 11, st. tv.....	6.145	1.629.724
Julius Blomsgade 11, st. th.....	6.521	1.729.444
Julius Blomsgade 11, 1. tv.....	6.145	1.629.724
Julius Blomsgade 11, 1. th.....	6.521	1.729.444
Julius Blomsgade 11, 2. tv.....	6.145	1.629.724
Julius Blomsgade 11, 2. th.....	6.521	1.729.444
Julius Blomsgade 11, 3. tv.....	6.145	1.629.724
Julius Blomsgade 11, 3. th.....	6.521	1.729.444
Julius Blomsgade 11, 4. tv.....	6.145	1.629.724
Julius Blomsgade 11, 4. th. (inkl. loft).....	10.910	2.893.457
Julius Blomsgade 13, st. tv. (inkl. cykelrum).....	7.838	2.078.727
Julius Blomsgade 13, 1.....	7.838	2.078.727
Julius Blomsgade 13, 2.....	7.838	2.078.727
Julius Blomsgade 13, 3. tv.....	3.825	1.014.434
Julius Blomsgade 13, 3. th.....	4.013	1.064.294
Julius Blomsgade 13, 4. tv (inkl. loft).....	6.083	1.613.281
Julius Blomsgade 13, 4. th (inkl. loft).....	7.022	1.862.315
	112.176	29.750.361

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

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget	Regnskab
	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Boligafgift.....	996.000	995.835
Vaskeriindtægter.....	15.000	12.369
Øvrige indtægter.....	0	67.275
Indtægter.....	1.011.000	1.075.479
Administrationsomkostninger.....	-130.000	-126.834
Vedligeholdelse, løbende.....	-200.000	-187.797
Forsikringer og kontingenter.....	-40.000	-36.402
Offentlige afgifter.....	-185.000	-181.852
El- og vandafgift.....	-13.000	-10.790
Andre finansielle omkostninger.....	-180.000	-197.452
Omkostninger.....	-748.000	-741.127
ÅRETS RESULTAT.....	263.000	334.352
Afdrag på prioritetsgæld.....	-330.300	-296.996
Betalinger vedrørende renoveringsprojekt.....	-4.100.000	0
Nettoresultat.....	-4.167.300	37.356
Likviditetsforskydning.....	-4.167.300	
Disponibel beholdning, primo.....	5.307.429	
Disponibel beholdning, ultimo.....	1.140.129	

Der er i ovenstående budgetter ikke medtaget udgifter til altanprojektet.

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: 62.198.xxx.xxx

2021-10-21 13:43:59 UTC

NEM ID 

Anne Charlotte Tiedemann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-129061419231

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-10-21 14:25:01 UTC

NEM ID 

Jacob Jul Nørup Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-248607560820

IP: 176.85.xxx.xxx

2021-10-21 15:49:44 UTC

NEM ID 

Morten Fangel Vernon

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-542772827499

IP: 76.30.xxx.xxx

2021-10-23 14:02:45 UTC

NEM ID 

Kristine Bækhøj

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-243478231569

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-10-23 18:22:15 UTC

NEM ID 

Jesper Buch

Revisor

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2021-10-24 17:54:23 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EF6D6-EMB00-BNKBK-00LB1-YMEVU-HY8YV

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>