



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

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

ANDELSBOLIGFORENINGEN JULIUS BLOMSGADE 11-13

**KORRIGERET ÅRSRAPPORT JF.
GENERALFORSAMLINGSBESLUTNING AF 29/11 2022**

1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

CVR-NR. 76 12 56 19

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Foreningsoplysninger | |
| Foreningsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Administratørerklæring..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Hoved- og nøgletal..... | 7 |
| Ledelsesberetning..... | 8 |
| Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022 | |
| 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 2021 - 30. juni 2022 |
| Bestyrelse | Jacob Jul-Nørup Pedersen, bestyrelsesformand Tina Kaare Morten Fangel Vernon Marie Lomholt Chemnitz |
| Administrator | Rialto Advokater Falkoner Alle 1 2000 Frederiksberg |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Andelsboligforeningen Julius Blomsgade 11-13.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 1. december 2022

Bestyrelse:

Jacob Jul-Nørup Pedersen
Bestyrelsesformand

Tina Kaare

Morten Fangel Vernon

Marie Lomholt Chemnitz

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Julius Blomsgade 11-13 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022. 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 2022.

Frederiksberg, den 1. december 2022

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 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

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

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har 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, andelsboligloven 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 1. december 2022

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 tillagt forbedringer..... | 23.497 | 23.251 |
| Anskaffelsessum (kostpris)..... | 2.597 | 2.570 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver..... | 5.138 | 5.084 |
| Foreslået andelsværdi..... | 17.850 | 17.663 |
| Reserver uden for andelsværdi..... | 1.689 | 1.672 |

Kr. pr. m²

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

Omkostninger mv. i %

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| Vedligeholdelsesomkostninger..... | 8 % |
| Øvrige omkostninger..... | 74 % |
| Finansielle poster, netto..... | 8 % |
| Afdrag..... | 10 % |
| | 100 % |

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter..... 94 %

Udvikling i hovedtal

| | 2021/22 | 2020/21 | 2019/20 | 2018/19 | 2017/18 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Udviklingen i boligafgift og andelskrone | | | | | |
| Boligafgift (2017/18 = index 100)..... | 108 | 108 | 105 | 103 | 100 |
| Vedtaget andelskrone..... | | 265,21 | 259,41 | 235,29 | 233,19 |

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 1.673 tkr. er væsentligt under det budgetterede overskud på 263 tkr. p.g.a. udgiftsføring af vedligeholdelsesprojektet.

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 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, 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.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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.

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.

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.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt bankrenter.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

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.

Grundejernes Investeringsfond består af et bundet indestående på en særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Tilgodehavendet modsvarer af et tilsvarende bundet beløb under egenkapitalens reserver, og virker derfor neutralt ved andelsværdiberegningen.

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 ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

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 andelsboligloven 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 2021/22 kr. | Budget 2021/22 kr. | Regnskab 2020/21 kr. |
| Boligafgift..... | | 996.682 | 996.000 | 995.835 |
| Vaskeriindtægter..... | | 20.815 | 15.000 | 12.369 |
| Øvrige indtægter..... | 1 | 38.240 | 0 | 67.275 |
| INDTÆGTER..... | | 1.055.737 | 1.011.000 | 1.075.479 |
| Forsikringer og kontingenter..... | | -47.544 | -40.000 | -36.402 |
| Offentlige afgifter..... | 2 | -184.512 | -185.000 | -181.852 |
| Renholdelse..... | | -2.275 | 0 | 0 |
| Vedligeholdelse, løbende..... | 3 | -232.813 | -200.000 | -187.797 |
| Elektricitet..... | 4 | -15.730 | -13.000 | -10.790 |
| Administrationsomkostninger..... | 5 | -137.704 | -130.000 | -126.834 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering... | 6 | -1.857.282 | 0 | 0 |
| OMKOSTNINGER..... | | -2.477.860 | -568.000 | -543.675 |
| RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER..... | | -1.422.123 | 443.000 | 531.804 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 7 | -251.008 | -180.000 | -197.452 |
| ÅRETS RESULTAT..... | | -1.673.131 | 263.000 | 334.352 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | | |
| Overført restandel af årets resultat..... | | -1.673.131 | 263.000 | 334.352 |
| DISPONERET I ALT..... | | -1.673.131 | 263.000 | 334.352 |
| LIKVIDITETSRESULTAT | | | | |
| Årets resultat..... | | -1.673.131 | 263.000 | 334.352 |
| Afdrag på prioritetsgæld..... | | -309.460 | -330.300 | -296.996 |
| LIKVIDITETSRESULTAT..... | | -1.982.591 | -67.300 | 37.356 |

BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 43.000.000 | 39.200.000 |
| Igangværende altanprojekt..... | | 0 | 95.578 |
| Igangværende renoveringsprojekt..... | | 0 | 80.359 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 8 | 43.000.000 | 39.375.937 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 43.000.000 | 39.375.937 |
| Andre tilgodehavender..... | | 20.815 | 6.180 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 53.357 | 49.382 |
| Vandregnskab..... | | 9.652 | 7.838 |
| Tilgodehavender..... | | 83.824 | 63.400 |
| Likvide beholdninger..... | 9 | 3.539.697 | 5.328.163 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 3.623.521 | 5.391.563 |
| AKTIVER..... | | 46.623.521 | 44.767.500 |

BALANCE 30. JUNI

| PASSIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Andelsindskud..... | | 112.176 | 112.176 |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom..... | | 38.348.542 | 37.432.092 |
| Overført resultat..... | | -7.689.187 | -7.990.175 |
| EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER..... | | 30.771.531 | 29.554.093 |
| Andre reserver (hensættelse til fremtidig vedligeholdelse)..... | | 3.025.881 | 5.000.000 |
| Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning). | | 3.025.881 | 5.000.000 |
| ANDRE RESERVER..... | | 3.025.881 | 5.000.000 |
| EGENKAPITAL..... | | 33.797.412 | 34.554.093 |
| Prioritetsgæld..... | 10 | 11.768.765 | 9.828.935 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | | 11.768.765 | 9.828.935 |
| Prioritetsgæld..... | 10 | 354.048 | 300.338 |
| Bestyrelsens rådighedskonto..... | | 0 | 27.040 |
| Anden gæld..... | 11 | 699.762 | 37.544 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 0 | 7.616 |
| Varmeregnskab..... | 12 | 3.534 | 11.934 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 1.057.344 | 384.472 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 12.826.109 | 10.213.407 |
| PASSIVER..... | | 46.623.521 | 44.767.500 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 13 | | |
| Nøgleoplysninger | 14 | | |
| Andelsværdiberegning | 15 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI

| EGENKAPITAL | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|-------------------|-------------------|
| Andelsindskud | | |
| Primo..... | 112.176 | 112.176 |
| | 112.176 | 112.176 |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom | | |
| Primo..... | 37.432.092 | 37.432.092 |
| Årets opskrivning..... | 916.450 | 0 |
| | 38.348.542 | 37.432.092 |
| Overført resultat mv. | | |
| Primo..... | -7.990.175 | -8.324.527 |
| Overført fra andre reserver..... | 1.974.119 | 0 |
| Rest af årets resultat..... | -1.673.131 | 334.352 |
| | -7.689.187 | -7.990.175 |
| EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER..... | 30.771.531 | 29.554.093 |
| Andre reserver (hensættelse til fremtidig vedligeholdelse) | | |
| Primo..... | 5.000.000 | 5.000.000 |
| Overførsel til overført resultat..... | -1.974.119 | 0 |
| | 3.025.881 | 5.000.000 |
| Andre reserver (ikke bunden)..... | 3.025.881 | 5.000.000 |
| ANDRE RESERVER..... | 3.025.881 | 5.000.000 |
| EGENKAPITAL..... | 33.797.412 | 34.554.093 |

NOTER

| | 2021/22 kr. | 2020/21 kr. | Note |
|---|----------------|----------------|----------|
| Øvrige indtægter | | | 1 |
| Trappevask..... | 11.200 | 8.400 | |
| Indtægtsført bestyrelsens rådighedskonto..... | 27.040 | 0 | |
| Indtægtsført antennesaldo..... | 0 | 58.875 | |
| | 38.240 | 67.275 | |
| Offentlige afgifter | | | 2 |
| Ejendomsskat..... | 102.099 | 102.099 | |
| Fælles gårdanlæg..... | 38.640 | 39.335 | |
| Renovation m.v..... | 43.773 | 40.418 | |
| | 184.512 | 181.852 | |
| Vedligeholdelse, løbende | | | 3 |
| Blikkenslager..... | 142.623 | 23.258 | |
| Murer..... | 10.674 | 0 | |
| Tømrer og snedker..... | 10.438 | 94.454 | |
| Elektriker..... | 4.734 | 12.734 | |
| Maler..... | 23.125 | 0 | |
| Låseservice..... | 858 | 3.391 | |
| Vaskeriudgifter..... | 1.821 | 2.520 | |
| Rådgivende ingeniør og konsulenthonorar..... | 24.720 | 29.088 | |
| Isenkram og materialer..... | 0 | 180 | |
| Fællesarbejdsdag..... | 0 | 1.081 | |
| Snerydning m.v..... | 0 | 5.700 | |
| Hussvamp - undersøgelse..... | 0 | 14.188 | |
| Diverse vedligeholdelse..... | 13.820 | 1.203 | |
| | 232.813 | 187.797 | |
| Elektricitet | | | 4 |
| Elafgift..... | 15.730 | 10.790 | |
| | 15.730 | 10.790 | |
| Administrationsomkostninger | | | 5 |
| Administration..... | 62.154 | 61.250 | |
| Revision..... | 22.500 | 22.875 | |
| Honorar for nøgleoplysninger..... | 6.250 | 6.250 | |
| Revision vedrørende tidligere år..... | 5.000 | 0 | |
| Porto og gebyrer..... | 1.221 | 1.112 | |
| IT-laug..... | 12.098 | 10.812 | |
| Bestyrelseshonorar..... | 15.200 | 14.938 | |
| Honorar handelsværdiurdering..... | 25.200 | 0 | |
| Målerpasning og varmeregnskab..... | -11.885 | 11.885 | |
| Kabel-TV..... | -3.675 | -2.288 | |
| Diverse omkostninger..... | 3.641 | 0 | |
| | 137.704 | 126.834 | |

NOTER

| | 2021/22 kr. | 2020/21 kr. | Note |
|---|---------------------|---------------------------|---------------------------------|
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | | | 6 |
| Tag, facade og vinduer..... | 1.857.282 | 0 | |
| | 1.857.282 | 0 | |
| Andre finansielle omkostninger | | | 7 |
| Renteomkostninger bank..... | 21.846 | 30.264 | |
| Prioritetsrenter..... | 176.177 | 167.188 | |
| Låneomkostninger..... | 52.985 | 0 | |
| | 251.008 | 197.452 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 8 |
| | Grunde og bygninger | Igangværende altanprojekt | Igangværende renoveringsproj kt |
| Kostpris 1. juli 2021..... | 1.767.908 | 95.578 | 80.359 |
| Anslået forbedringsandel renoveringsprojekt.... | 928.641 | 0 | -928.641 |
| Tilgang altanprojekt..... | 1.954.909 | 1.859.331 | 2.705.564 |
| Afgang..... | 0 | -1.954.909 | -1.857.282 |
| Kostpris 30. juni 2022..... | 4.651.458 | 0 | 0 |
| Opskrivninger 1. juli 2021..... | 37.432.092 | 0 | 0 |
| Årets opskrivninger | 916.450 | 0 | 0 |
| Opskrivninger 30. juni 2022..... | 38.348.542 | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022..... | 43.000.000 | 0 | 0 |
| Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 30. juni 2022 til kr. 43.000.000 i henhold til vurdering af 29. september 2022 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 15 årig DCF beregning med et afkast på 3,40 %. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. | | | |
| Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 4.651.458 kr. | | | |
| | 2022 kr. | 2021 kr. | |
| Likvide beholdninger | | | 9 |
| Lån og Spar Bank..... | 3.539.697 | 5.328.163 | |
| | 3.539.697 | 5.328.163 | |

NOTER

| | | | | | | Note |
|---|-------------------|------------------|---------------------|--------------------|---------------------|-----------|
| Prioritetsgæld | | | | | | 10 |
| | Restgæld primo | Afdrag i året | Renter og bidrag | Restgæld ultimo | Kursværdi ultimo | |
| Nykredit 1% 10.500.000..... | 10.129.273 | 300.338 | 162.354 | 9.828.935 | 7.849.594 | |
| Nykredit 2,5% 2.303.000..... | 0 | 9.122 | 13.823 | 2.293.878 | 2.158.140 | |
| | 10.129.273 | 309.460 | 176.177 | 12.122.813 | 10.007.734 | |
| | | | | 2022 | 2021 | |
| | | | | kr. | kr. | |
| Specifikation af prioritetsgæld i balancen: | | | | | | |
| Kort del af gæld (under 1 år)..... | | | | 354.048 | 300.338 | |
| Lang del af gæld (mere end 1 år)..... | | | | 11.768.765 | 9.828.935 | |
| | | | | 12.122.813 | 10.129.273 | |
| Informationer om indregnede lån | | | | | | |
| Ovenstående lån kr. 10.500.000 er et kontantlån med en rente på 1,1208% med en restløbetid på 27 år og 9 måneder. | | | | | | |
| Ovenstående lån kr. 2.303.000 er et kontantlån med en rente på 2,7608% med en restløbetid på 30 år. | | | | | | |
| | | | | 2022 | 2021 | |
| | | | | kr. | kr. | |
| Anden gæld | | | | | | 11 |
| Skyldig el..... | | | | 2.357 | 875 | |
| Skyldigt honorar valuarvurdering..... | | | | 25.200 | 0 | |
| Skyldig revision..... | | | | 22.500 | 22.500 | |
| Skyldig vedligeholdelse..... | | | | 0 | 13.791 | |
| Udlæg bestyrelse..... | | | | 1.445 | 378 | |
| Diverse kreditorer altanprojekt mv..... | | | | 648.260 | 0 | |
| | | | | 699.762 | 37.544 | |
| Varmeregnskab | | | | | | 12 |
| Indbetalt a conto varme..... | | | | 116.800 | 116.800 | |
| Afholdte varmeudgifter..... | | | | -113.266 | -110.233 | |
| Afregning varme..... | | | | 0 | 5.367 | |
| | | | | 3.534 | 11.934 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | | 13 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 12.123 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 43.000 tkr. | | | | | | |

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

14

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

| | 30-06-2022 | | 30-6-2021 | 30-6-2020 |
|----|-------------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 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. | 1 | 19 | 19 |
| B6 | I alt | 18 | 1.810 | 1.810 |

| | Sæt kryds | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|----|--|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------|
| C1 | Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien? | | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| C2 | Hvilket fordelingsstal 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 | 42.083.550 | | 23.251 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 3.025.881 | | 1.672 |
| | | | % | |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | | 7 | |

NOTER

Note

14

Nøgleoplysninger (fortsat)

| | Ja | Nej |
|----|----|-------------------------------------|
| G1 | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G2 | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| G3 | | <input checked="" type="checkbox"/> |

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

| | Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år |
|----|---|
| H1 | 557 |
| H2 | 0 |
| H3 | 0 |

| | 2020 kr. pr. m ² | 2021 kr. pr. m ² | 2022 kr. pr. m ² |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| J | -25 | 187 | -934 |

| | Gns. kr. pr. andels-m ² |
|----|------------------------------------|
| K1 | 17.850 |
| K2 | 5.138 |
| K3 | 22.988 |

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

| | 2020 kr. pr. m ² | 2021 kr. pr. m ² | 2022 kr. pr. m ² |
|----|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| M1 | 84 | 104 | 129 |
| M2 | 0 | 0 | 1.026 |
| M3 | 84 | 104 | 1.155 |

4. FINANSIELLE FORHOLD

| | | |
|---|--|------|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 70 % |
|---|--|------|

| | 2020 kr. pr. m ² | 2021 kr. pr. m ² | 2022 kr. pr. m ² |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| R | 104 | 166 | 173 |

NOTER
Note
Andelsværdiberegning
15

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 30.771.531.

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

| | |
|--|------------|
| 1. Anskaffelsesprisen (jf. note 8)..... | 4.651.458 |
| 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 2022..... | | 30.771.531 |
| Handelsværdi som udlejningsejendom..... | 39.200.000 | |
| Forbedringer lagt til vurderingen..... | 2.883.550 | |
| - Bogført værdi af ejendom..... | <u>43.000.000</u> | -916.450 |
| Bogført værdi prioritetsgæld..... | 12.122.813 | |
| - Kursværdi prioritetsgæld..... | <u>10.007.734</u> | 2.115.079 |
| Foreningens formue pr. 30. juni 2022..... | | 31.970.160 |

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:

$$\frac{31.970.160}{112.176} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 285,00. (265,21 pr. 30/6 2021).

NOTER

Note

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

| | Indskud i alt (kr.) | Andelsværdi inkl. indskud (kr.) |
|---|---------------------|------------------------------------|
| Julius Blomsgade 11, st. tv..... | 6.145 | 1.751.325 |
| Julius Blomsgade 11, st. th..... | 6.521 | 1.858.485 |
| Julius Blomsgade 11, 1. tv..... | 6.145 | 1.751.325 |
| Julius Blomsgade 11, 1. th..... | 6.521 | 1.858.485 |
| Julius Blomsgade 11, 2. tv..... | 6.145 | 1.751.325 |
| Julius Blomsgade 11, 2. th..... | 6.521 | 1.858.485 |
| Julius Blomsgade 11, 3. tv..... | 6.145 | 1.751.325 |
| Julius Blomsgade 11, 3. th..... | 6.521 | 1.858.485 |
| Julius Blomsgade 11, 4. tv..... | 6.145 | 1.751.325 |
| Julius Blomsgade 11, 4. th. (inkl. loft)..... | 10.910 | 3.109.350 |
| Julius Blomsgade 13, st. tv. (inkl. cykelrum)..... | 7.838 | 2.233.830 |
| Julius Blomsgade 13, 1..... | 7.838 | 2.233.830 |
| Julius Blomsgade 13, 2..... | 7.838 | 2.233.830 |
| Julius Blomsgade 13, 3. tv..... | 3.825 | 1.090.125 |
| Julius Blomsgade 13, 3. th..... | 4.013 | 1.143.705 |
| Julius Blomsgade 13, 4. tv (inkl. loft)..... | 6.083 | 1.733.655 |
| Julius Blomsgade 13, 4. th (inkl. loft)..... | 7.022 | 2.001.270 |
| | 112.176 | 31.970.160 |

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

| | <i>Er ikke underlagt revision</i> | |
|---|---------------------------------------|-------------------|
| | Budget | Regnskab |
| | 2022/23 | 2021/22 |
| | kr. | kr. |
| Boligafgift..... | 997.000 | 996.682 |
| Altanindbetalinger fra 1/1 2023..... | 51.000 | 0 |
| Vaskeriindtægter..... | 15.000 | 20.815 |
| Øvrige indtægter..... | 10.000 | 38.240 |
| Indtægter..... | 1.073.000 | 1.055.737 |
| Administrationsomkostninger..... | -115.000 | -137.704 |
| Vedligeholdelse, løbende..... | -200.000 | -232.813 |
| Forsikringer og kontingenter..... | -50.000 | -47.544 |
| Offentlige afgifter..... | -190.000 | -184.512 |
| Renholdelse..... | -5.000 | -2.275 |
| Elektricitet..... | -17.000 | -15.730 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering..... | 0 | -1.857.282 |
| Andre finansielle omkostninger..... | -236.000 | -251.008 |
| Omkostninger..... | -813.000 | -2.728.868 |
| ÅRETS RESULTAT..... | 260.000 | -1.673.131 |
| Afdrag på prioritetsgæld..... | -354.000 | -309.460 |
| Nettoresultat..... | -94.000 | -1.982.591 |
| Andre likviditetspåvirkninger | | |
| Anslåede restbetalinger vedr. altan- og renoveringsprojekt..... | -830.000 | |
| Likviditetsforskydning..... | -924.000 | |
| Disponibel beholdning, primo..... | 2.920.225 | |
| Disponibel beholdning, ultimo..... | 1.996.225 | |