

ANDELSBOLIGFORENINGEN JULIUS BLOMSGADE 11-13

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
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, København CVR-nr.: 76 12 56 19 Stiftet: 1. januar 1982 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Bestyrelse	Tina Kaare, formand Leyla Omraninejad Kristine Bækhøj Jeppe Klarlund
Administrator	Rialtoadvokater Falkoner Alle 1 2000 Frederiksberg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Advokat	Henrik Oehlenschläger Falkoner Alle 1 2000 Frederiksberg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 27. september 2024

Bestyrelse:

Tina Kaare
Formand

Leyla Omraninejad

Kristine Bækhøj

Jeppe Klarlund

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Julius Blomsgade 11-13 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024. 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 2024.

Frederiksberg, den 27. september 2024

Administrator:

Rialtoadvokater

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 2023 - 30. juni 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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 27. september 2024

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 fratrasket omsætningsaktiver.....	4.843	4.792
Foreslået andelsværdi.....	18.362	18.170
Reserver uden for andelsværdi.....	1.564	1.547

Kr. pr. m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	554
--	-----

Omkostninger mv. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	13 %
Øvrige omkostninger.....	36 %
Finansielle poster, netto.....	19 %
Afdrag.....	32 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	87 %
---	------

Udvikling i hovedtal

	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2019/20 = index 100).....	103	103	103	103	100
Vedtaget andelskrone.....		293,17	285,00	265,21	259,41

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 er tkr. 117 bedre end det budgetterede overskud.

Foreningens ejendom er opskrevet med kr. 950.000 til kr. 45.200.000 jf. seneste valuarvurdering.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Julius Blomsgade 11-13 for 2023/24 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.

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 reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reservede 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.

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 13, 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 "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningsen 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

Er ikke underlagt revision

Note	Regnskab 2023/24 kr.	Budget 2023/24 kr.	Regnskab 2022/23 kr.
Boligafgift.....	992.532	992.500	1.002.478
Lejeindtægt, kælderrum.....	10.900	11.000	10.800
Vaskeriindtægter.....	13.808	8.000	7.900
Altanindbetalinger.....	104.837	104.800	0
Øvrige indtægter (Inkl. kabel-tv kr. 15.917).....	17.917	6.000	25.040
INDTÆGTER.....	1.139.994	1.122.300	1.046.218
Forsikringer og kontingenter.....	-44.667	-45.000	-42.295
Offentlige afgifter.....	1-207.772	-200.000	-191.532
Renholdelse.....	-3.150	0	-3.500
Vedligeholdelse, løbende.....	2-125.963	-205.000	-160.762
Elektricitet.....	3-23.056	-30.000	-32.073
Administrationsomkostninger.....	4-163.307	-175.000	-180.481
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	50	0	-31.150
OMKOSTNINGER.....	-567.915	-655.000	-641.793
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....	572.079	467.300	404.425
Andre finansielle indtægter.....	12.643	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	6-225.051	-225.000	-235.193
Finansielle poster.....	-212.408	-225.000	-235.193
ÅRETS RESULTAT.....	359.671	242.300	169.232
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført restandel af årets resultat.....	359.671	242.300	169.232
DISPONERET I ALT.....	359.671	242.300	169.232
LIKVIDITETSRESULTAT			
Årets resultat.....	359.671	242.300	169.232
Afdrag på prioritetsgæld.....	-358.872	-358.871	-354.049
LIKVIDITETSRESULTAT.....	799	-116.571	-184.817

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		45.200.000	44.250.000
Materielle anlægsaktiver.....	7	45.200.000	44.250.000
ANLÆGSAKTIVER.....		45.200.000	44.250.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		3.550	0
Andre tilgodehavender.....		7.900	7.900
Periodeafgrænsningsposter.....		24.380	52.089
Vandregnskab.....		4.466	8.735
Tilgodehavender.....		40.296	68.724
Likvide beholdninger.....	8	2.766.633	9.080.158
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.806.929	9.148.882
AKTIVER.....		48.006.929	53.398.882

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud.....		112.176	112.176
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		40.548.542	39.598.542
Overført resultat.....		-6.935.221	-7.519.956
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		33.725.497	32.190.762
Andre reserver (hensættelse til fremtidig vedligeholdelse).....		2.800.817	3.025.881
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		2.800.817	3.025.881
ANDRE RESERVER.....		2.800.817	3.025.881
EGENKAPITAL.....		36.526.314	35.216.643
Prioritetsgæld.....	9	11.046.121	11.409.892
Langfristede gældsforpligtelser.....		11.046.121	11.409.892
Prioritetsgæld.....	9	363.771	358.871
Mellemregning igangværende handler.....		0	6.292.195
Forudmodtaget boligafgift mv.....		0	17.702
Anden gæld.....	10	65.880	74.257
Varmeregnskab.....	11	4.843	29.322
Kortfristede gældsforpligtelser.....		434.494	6.772.347
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		11.480.615	18.182.239
PASSIVER.....		48.006.929	53.398.882
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Andelsværdiberegning	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE 30. JUNI

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	112.176	112.176
	112.176	112.176
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Primo.....	39.598.542	38.348.542
Årets opskrivning.....	950.000	1.250.000
	40.548.542	39.598.542
Overført resultat mv.		
Primo.....	-7.519.956	-7.689.188
Overført fra andre reserver.....	225.064	0
Rest af årets resultat.....	359.671	169.232
	-6.935.221	-7.519.956
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	33.725.497	32.190.762
Andre reserver (hensættelse til fremtidig vedligeholdelse)		
Primo.....	3.025.881	3.025.881
Overførsel til overført resultat.....	-225.064	0
	2.800.817	3.025.881
Andre reserver (ikke bunden).....	2.800.817	3.025.881
ANDRE RESERVER.....	2.800.817	3.025.881
EGENKAPITAL.....	36.526.314	35.216.643

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Offentlige afgifter			1
Ejendomsskat.....	103.528	102.099	
Fælles gårdanlæg.....	44.653	37.944	
Renovation m.v.....	59.591	51.489	
	207.772	191.532	
Vedligeholdelse, løbende			2
Blikkenslager.....	16.768	6.747	
Murer.....	17.500	0	
Tømrer og snedker.....	34.844	0	
Elektriker.....	0	10.856	
Låseservice.....	7.087	148	
Vaskeriudgifter.....	0	4.027	
Ventilationsprojekt.....	0	31.625	
Rådgivende ingeniør og konsulent honorar.....	6.920	0	
Isenkram og materialer.....	9.970	59.790	
Affaldskørsel m.v.....	0	0	
Diverse vedligeholdelse.....	32.874	47.569	
	125.963	160.762	
Elektricitet			3
Elafgift.....	23.056	32.073	
	23.056	32.073	
Administrationsomkostninger			4
Administration.....	67.200	64.000	
Revision.....	24.375	23.500	
Honorar for nøgleoplysninger.....	3.125	3.125	
Revision vedrørende tidligere år.....	0	8.500	
Porto og gebyrer.....	3.053	2.495	
IT-laug.....	0	12.112	
Bestyrelses honorar.....	19.750	15.400	
Honorar handelsværdi vurdering.....	25.200	25.200	
Målerpasning og varmeregnskab.....	0	5.687	
Kabel-TV.....	15.917	16.396	
Diverse omkostninger.....	4.687	4.066	
	163.307	180.481	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering			5
Tag, facade og vinduer.....	0	31.150	
	0	31.150	

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			6
Renteomkostninger bank.....	0	3.540	
Prioritetsrenter.....	225.051	231.653	
	225.051	235.193	

Materielle anlægsaktiver			7
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2023.....		4.651.458	
Kostpris 30. juni 2024.....		4.651.458	
Opskrivninger 1. juli 2023.....		39.598.542	
Årets opskrivninger		950.000	
Opskrivninger 30. juni 2024.....		40.548.542	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....		45.200.000	

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 30. juni 2024 til kr. 45.200.000 i henhold til vurdering af 2. september 2024 foretaget af Nordicals. 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.

	2024 kr.	2023 kr.	
Likvide beholdninger			8
Lån og Spar Bank.....	2.766.633	9.080.158	
	2.766.633	9.080.158	

NOTER

Note

Prioritetsgæld

9

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit 1% 10.500.000.....	9.525.216	307.137	152.522	9.218.079	7.133.870
Nykredit 2,5% 2.303.000.....	2.243.547	51.735	72.529	2.191.813	1.998.135
	11.768.763	358.872	225.051	11.409.892	9.132.005
				2024	2023
				kr.	kr.

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år).....	363.771	358.871
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	11.046.121	11.409.892
	11.409.892	11.768.763

Informationer om indregnede lån

Ovenstående lån kr. 10.500.000 er et kontantlån med en rente på 1,1208% med en restløbetid på 25 år og 9 måneder.

Ovenstående lån kr. 2.303.000 er et kontantlån med en rente på 2,7608% med en restløbetid på 28 år.

	2024 kr.	2023 kr.
Anden gæld		
Skyldig el.....	0	661
Skyldigt honorar valuarvurdering.....	25.200	25.200
Skyldig revision.....	23.500	23.500
Skyldig bestyrelsesgodtgørelse.....	15.400	15.400
Skyldig vedligeholdelse.....	0	6.754
Udlæg bestyrelse.....	0	2.742
Diverse omkostningskreditorer.....	1.780	0
	65.880	74.257

10

Varmeregnskab

Indbetalt a conto varme.....	115.855	128.940
Afholdte varmeudgifter.....	-111.012	-99.618
	4.843	29.322

11

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 11.410 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 45.200 tkr.

12

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

13

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		30-06-2024		30-6-2023	30-6-2022
		Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	17	1.791	1.791	1.791
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	19	19	19
B6	I alt	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?			☒	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?		☒		
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		☒	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒		
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	42.083.550		23.251
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.800.817		1.547
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		7	

NOTER

Note

13

Nøgleoplysninger (fortsat)

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	613
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	0

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-934	94	201

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	18.362
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.843
K3 Teknisk andelsværdi	23.205

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	129	89	70
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.026	18	13
M3 Vedligeholdelse i alt	1.155	107	83

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	75 %
---	--	------

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	173	198	200

NOTER

Note

14

Andelsværdiberegning

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 33.725.497.

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 7).....	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 fortsat 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 2024.....	33.725.497
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	39.200.000
Forbedringer lagt til vurderingen.....	2.883.550
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>45.200.000</u>
	-3.116.450
Bogført værdi prioritetsgæld.....	11.409.892
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>9.132.005</u>
	2.277.887
Foreningens formue pr. 30. juni 2024.....	32.886.934

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:

$$\frac{32.886.934}{112.176} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 293,17. (293,17 pr. 30/6 2023).

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

14

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Julius Blomsgade 11, st. tv.....	6.145	1.801.546
Julius Blomsgade 11, st. th.	6.521	1.911.779
Julius Blomsgade 11, 1. tv.....	6.145	1.801.546
Julius Blomsgade 11, 1. th.....	6.521	1.911.779
Julius Blomsgade 11, 2. tv.....	6.145	1.801.546
Julius Blomsgade 11, 2. th.....	6.521	1.911.779
Julius Blomsgade 11, 3. tv.....	6.145	1.801.546
Julius Blomsgade 11, 3. th.....	6.521	1.911.779
Julius Blomsgade 11, 4. tv.....	6.145	1.801.546
Julius Blomsgade 11, 4. th. (inkl. loft).....	10.910	3.198.513
Julius Blomsgade 13, st. tv. (inkl. cykelrum).....	7.838	2.297.887
Julius Blomsgade 13, 1.....	7.838	2.297.887
Julius Blomsgade 13, 2.....	7.838	2.297.887
Julius Blomsgade 13, 3. tv.....	3.825	1.121.385
Julius Blomsgade 13, 3. th.....	4.013	1.176.502
Julius Blomsgade 13, 4. tv (inkl. loft).....	6.083	1.783.369
Julius Blomsgade 13, 4. th (inkl. loft).....	7.022	2.058.658
	112.176	32.886.934

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

	Er ikke underlagt revision	
	Budget 2024/25 kr.	Regnskab 2023/24 kr.
Boligafgift (inkl. 3% stigning fra 1/1 2025)	1.007.400	992.532
Lejeindtægter.....	12.000	10.900
Vaskeriindtægter.....	13.500	13.808
Altanindbetalinger.....	104.800	104.837
Øvrige indtægter.....	18.000	17.917
Indtægter.....	1.155.700	1.139.994
Administrationsomkostninger.....	-165.000	-163.307
Vedligeholdelse, løbende.....	-200.000	-125.963
Forsikringer og kontingenter.....	-50.000	-44.667
Offentlige afgifter.....	-220.000	-207.772
Renholdelse.....	-5.000	-3.150
Elektricitet.....	-25.000	-23.056
Andre finansielle indtægter.....	5.000	12.643
Andre finansielle omkostninger.....	-218.347	-225.051
Omkostninger.....	-878.347	-780.323
ÅRETS RESULTAT.....	277.353	359.671
Afdrag på prioritetsgæld.....	-363.771	-358.872
Nettoresultat.....	-86.418	799
Likviditetsforskydning.....	-86.418	
Disponibel beholdning, primo.....	2.736.206	
Disponibel beholdning, ultimo.....	2.649.788	

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

Dirigent

Serienummer: bbac9a04-4c71-4e13-a644-b41df2769fc8

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-11-07 11:02:55 UTC



Kristine Bækhøj

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 296bb07f-aff3-427c-ac71-eb28655bf991

IP: 194.116.xxx.xxx

2024-11-07 11:14:38 UTC



Thea Bagger-Hansen

Rialto Advokater I/S CVR: 74705316

Administrator

Serienummer: 8ab45b69-d3d9-4caa-a892-71061f49ea71

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-11-07 11:47:59 UTC



Leyla Omraninejhad

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Julius Bloms Gade 11-13

Serienummer: 5ce3c133-e1c0-4886-a7f6-6dde7ae7f602

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-11-07 13:41:34 UTC



Tina Kaare

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Julius Blomsgade 11-13

Serienummer: 1f1a5e72-9a93-4d83-9665-e6d17f74e5c1

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-11-08 14:04:41 UTC



Jeppe Klarlund Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Julius Bloms Gade 11-13

Serienummer: ab3553b6-f229-454f-b3a9-6ed6b4b1f811

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-11-13 11:05:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: B3F21-QJUUS-DV53E-OHX1E-UBE37-AW6PT

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 tidsstempelt 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/validator**

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.”

Jesper Norlander Buch

BDO STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Revisor

Serienummer: c14d3c0d-5c33-4a7a-9dfc-c4226eb30632

IP: 77.243.xxx.xxx

2024-11-15 12:26:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: B3F21-QIUUS-DV53E-OHX1E-UBE37-AW6PT

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 tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signingsbeviser 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 signingsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**