

Andelsboligforeningen

"Julius"

CVR. - nr 27 37 89 94

Årsregnskab for 2019

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningensoplysninger.....	1
Administrators og bestyrelsens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Noter 1 - 23.....	9 -14
Andelsværdiberegning	15
Nøgleoplysninger	16 -18

Foreningsoplysninger

ANDELSBOLIGFORENINGEN

"Julius"

Finsensvej 49-51, Julius Valentiners Vej 22-40 og P.G. Ramms Allé 66
2000 Frederiksberg

ADMINISTRATOR

Boelskifte Administration A/S
Solbjergvej 3
2000 Frederiksberg

REVISION

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Store Kongensgade 68
1264 København K

EJENDOMMEN

Antal lejligheder og erhverv.....	141
Fordelt på:	
Andelslejligheder.....	134
Lejligheder.....	3
Erhverv.....	4
Antal etager.....	5
Antal opgange.....	13
Arealfordeling ifølge BBR	M2
Bebygget arealer.....	2.091
Boligarealer.....	10.891
Erhvervsarealer.....	366
Arealer der hverken benyttes til bolig eller erhverv.....	271

Udvikling i hovedtal

	2017	2018	2019
Boligafgift incl forbedringer (2003 = indeks 100).....	143,70	144,10	145,10
Andelsværdi pr. m2 (å kr. 500 i andelskapital).....	15.508,81	16.857,53	18.239,92
Andelsværdi pr. m2 (å kr. 200 i andelskapital).....	6.203,55	6.743,01	7.295,97
Andelsværdi pr. 1 kr. andelskapital.....	31,01	33,72	36,48

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsregnskabet for 2019 for andelsboligforeningen "Julius"

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder med fornødne tilpasninger samt andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi kan efter vores bedste overbevisning bekræfte følgende forhold:

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen. Disse er til stede og er forsvarligt værdiansat.

Foreningens aktiver er ikke pantsat, behæftet med ejendomsforbehold eller lignende ud over det i årsregnskabet anførte.

Samtlige aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser, der påhviler foreningen, er forsvarligt opgjort og indregnet eller oplyst i årsregnskabet.

Oplysninger til nøgletalsskemaet er udarbejdet af bestyrelse og administrator.

Der er ikke verserende eller truende erstatningskrav, retssager, skattesager m.v. ud over de i årsregnskabet anførte.

Foreningen har tegnet forsikringer i et sådant omfang, at foreningens aktiver og hele foreningen skønnes rimeligt forsikringsdækket i skadessituationer.

At der ikke indtil underskriftstidspunktet er afdækket besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen.

Der er ikke i perioden fra regnskabsårets udløb og indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Foreningen har ikke indgået aftale om renteswap eller andre finansielle instrumenter udover det i årsregnskabet anførte.

Foreningens kapitalberedskab anses for tilstrækkeligt til dækning af foreningens fortsatte drift i det kommende regnskabsår 2020.

København, den / 2020

I bestyrelsen:

Michael Eiler
Formand

Marina Martinussen

Anette Cieslar

Sebastian Löck

Henrik Darre

Administrator:

Boelskifte Administration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Julius"

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen "Julius" for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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 egnede som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2019. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af regnskabet, 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, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens ledelse anser for 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 foreningens ledelse 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. Fejlinformation 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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:

- 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 ledelsens 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.

København, den. 6. marts 2020

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Henrik Wulff Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 8201

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for andelsboligforeningen "Julius" er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet efter foreningens art og omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig af den andel af årets resultat, der kan henføres til erhvervmæssig virksomhed med udlejning til andre end andelshavere i foreningen. Den beregnede skat vedrørende udlejning for regnskabsåret indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudt skat af eventuel underskudsfræmførelse (skatteaktiv) indregnes ikke, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Balancen

Ejendom

Ejendommen er optaget til dagsværdi/valuarvurdering som er blevet udarbejdet den 10. januar 2020 og er gældende i 18 mdr.

Under hensyntagen til det retvisende billede af årsregnskabet og bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld værdiansættes til nominel værdien på balancedagen svarende til pantebrevsrestgæld

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelsværdier

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er der udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

Nøgleoplysninger

De i noten anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger..

Herudover inderholder noten visse supplerende nøgletal, der informere om foreningens økonomi

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2019

INDTÆGTER:	Note	Budget		
		2019	Ej revideret 2019	2018
Boligafgift medlemmer.....		7.054.562	6.984.600	6.984.632
Garager, medlemmer.....		103.728	102.800	102.079
Husleje.....		126.912	130.000	173.326
Erhvervsleje		346.291	346.000	339.556
Garager		6.600	6.600	6.600
Andre indtægter.....	1	115.195	75.300	78.729
Indtægter i alt		7.753.288	7.645.300	7.684.922
OMKOSTNINGER:				
Ejendomsskatter og forsikringer.....	2	-925.984	-926.100	-896.925
Forbrugsafgifter.....	3	-101.023	-127.000	-102.231
Vicevært og renholdelse.....	4	-412.400	-535.000	-524.237
Vedligeholdelse	5	-369.648	-1.000.000	-295.631
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	-3.548.458	-6.300.000	-415.268
Administrationsomkostninger.....	7	-331.231	-309.200	-309.597
Foreningsomkostninger.....	8	-142.613	-141.500	-163.758
Afskrivninger, vand og varmemålere.....	11	-13.406	0	-24.387
Udgifter i alt.....		-5.844.763	-9.338.800	-2.732.034
Resultat for finansielle poster.....		1.908.525	-1.693.500	4.952.888
Finansielle indtægter.....	9	0	0	0
Finansielle udgifter.....	10	-3.730.388	-3.910.373	-2.142.051
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT.....		-1.821.863	-5.603.873	2.810.837
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		-1.821.863	-5.603.873	2.810.837
Forslag til resultatdisponering				
Prioritetsafdrag	20	1.634.348	-1.694.100	1.656.674
Overført resultatandel af årets resultat.....		-3.456.211	-3.909.773	1.154.163
Disponeret i alt.....		-1.821.863	-5.603.873	2.810.837

Balance

AKTIVER

ANLÆGSAKTIVER:	Note	31/12-2019	31/12-2018
Dagsværdi iht. valuarvurdering pr. 10 januar 2020.....	11	<u>277.000.000</u>	<u>260.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>277.000.000</u>	<u>260.000.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	0
Diverse mellemregning med beboere.....		3.353	0
Mellemregning med administrator.....		3.955	2.168
Uafregnet andelsoverdragelser.....		15.826	143.044
Vandregnskab 2019/20.....	19	5.435	0
Tilgodehavender.....	12	0	1.991
Forudbetalte omkostninger.....	13	<u>81.113</u>	<u>439</u>
 Tilgodehavender i alt.....		 <u>109.682</u>	 <u>147.642</u>
 Likvide beholdninger.....	 14	 <u>9.195.711</u>	 <u>7.801.220</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		 <u>9.305.393</u>	 <u>7.948.862</u>
 AKTIVER I ALT		 <u>286.305.393</u>	 <u>267.948.862</u>

Balance

PASSIVER

EGENKAPITAL:	Note	31/12-2019	31/12-2018
Andelsindskud.....		5.312.500	5.275.000
Opskrivning til seneste ejendomsvurdering.....	11	186.088.430	169.075.022
Prioritetsafdrag.....	15	32.230.492	30.596.144
Overført resultat m.v.....	16	<u>-27.513.890</u>	<u>-23.677.035</u>
EGENKAPITAL I ALT FØR RESERVER.....		<u>196.117.532</u>	<u>181.269.131</u>
RESERVER			
Reserveret til vedligeholdelse, kursudsving m.v.....	17	<u>8.500.000</u>	<u>7.000.000</u>
Reserver i alt.....		<u>8.500.000</u>	<u>7.000.000</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>204.617.532</u>	<u>188.269.131</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:			
Prioritetsgæld	20	<u>79.187.960</u>	<u>79.075.619</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>79.187.960</u>	<u>79.075.619</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:			
Forudbetalt boligafgift og leje.....		40.568	29.795
Uafregnet andelsoverdragelser.....		1.402.709	0
Varmeregnskab 2019/20.....	18	163.432	164.644
Vandregnskab 2019/20.....	19	0	8.095
Skyldige omkostninger.....	21	688.678	172.639
Deposita og forudbetalt leje.....		<u>204.514</u>	<u>228.939</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.499.901</u>	<u>604.112</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT:.....		<u>81.687.861</u>	<u>79.679.731</u>
PASSIVER I ALT		<u>286.305.393</u>	<u>267.948.862</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22		
Eventualforpligtelser	23		

Noter

1	Andre indtægter	Budget		
		2019	Ej revideret 2019	2018
	Ventelistegebyrer.....	9.200	6.000	5.650
	Leje af beboerlokaler.....	47.084	35.000	38.706
	Mangler vedrørende flytterapport.....	34.057	0	0
	Refusion varmeregnskab, erhverv.....	24.854	34.300	34.373
	Andre indtægter i alt.....	<u>115.195</u>	<u>75.300</u>	<u>78.729</u>
2	Ejendomsskatter, afgifter og forsikring			
	Ejendomsskat og renovation.....	765.106	765.100	738.225
	Ejendomsforsikring.....	160.878	161.000	158.700
	Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	<u>925.984</u>	<u>926.100</u>	<u>896.925</u>
3	Forbrugsafgifter			
	Ejendommens andel i vand	392	25.000	304
	Elektricitet og gas.....	100.631	102.000	101.927
	Forbrugsafgifter i alt.....	<u>101.023</u>	<u>127.000</u>	<u>102.231</u>
4	Ejendomsservice & renholdelse			
	Løn vicevært.....	0	0	249.077
	Lønrefusion.....	0	0	-55.784
	Ejendomsservice.....	376.500	0	242.282
	Lovpligtig sociale bidrag incl. pension.....	0	0	33.169
	Tømning/rengøring af lofter.....	0	0	16.500
	Ekstra rengøring kælderrum.....	3.355	0	0
	Antigraffiti behandling.....	1.209	0	0
	Glatførebekæmpelse.....	15.000	0	0
	Ekstra rengøring.....	16.336	0	38.993
	Ejendomsservice & renholdelse i alt.....	<u>412.400</u>	<u>535.000</u>	<u>524.237</u>
5	Vedligeholdelse m.v.			
	Rensning/reparation af tagrender.....	0		19.500
	Snedker og tømrer.....	25.075		14.502
	Murer.....	22.812		18.188
	VVS.....	16.627		25.474
	Brønde, kloakker og faldstammer.....	9.850		0
	Elektriker.....	15.878		20.657
	Garmester.....	28.143		4.335
	Varmeanlæg herunder service.....	17.027		29.674
	Vaskeri.....	125.699		64.832
	Låse, dørpumper og nøgler.....	25.094		19.142
	Dortelevonanlæg.....	900		3.262
	Legeplads.....	11.613		0
	Havevedligeholdelse.....	10.102		21.179
	Teknikerhonorar, gennemgang af tag.....	16.500		0
	Teknikerhonorar. (projekt altaner).....	14.250		15.750
	Diverse materialer/småanskaffelser.....	30.078		39.136
	Budgetteret vedligeholdelse.....	0	1.000.000	0
	Vedligeholdelse i alt	<u>369.648</u>	<u>1.000.000</u>	<u>295.631</u>

Noter

	2019	Budget Ej revideret 2019	2018
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Ny Port.....	102.998	150.000	0
Inspektion og reparation af kloak og brønd.....	0	0	70.238
Etablering af omfangsdræn - gårdsiden.....	2.763.646	5.750.000	0
Reparation af dørpartier.....	0	0	106.269
Reparation af kælderrum.....	219.075	0	0
Etablering af vakuumfluffer, pumpestyring mm.....	0	0	171.473
Reparation af el i kældre.....	434.958	400.000	67.288
Reparation af hegn, haveborde, terræn.....	27.781	0	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	<u>3.548.458</u>	<u>6.300.000</u>	<u>415.268</u>
 7 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar.....	170.925	171.000	170.925
Administrationshonorar, nøgletal og hjemmeside.....	7.900	4.700	4.700
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	39.000	39.000	39.200
Valuarhonorar.....	36.575	26.000	25.325
Advokathonorar.....	1.425	0	0
Abonnement ePay.....	1.485	0	1.485
Varmeregnskabshonorar.....	55.331	52.500	51.954
Gebyrer Nets m.fl.....	14.141	14.000	13.606
Kontorhold og porto.....	2.750	2.000	2.103
Diverse udgifter.....	1.699	0	299
Administrationsomkostninger i alt	<u>331.231</u>	<u>309.200</u>	<u>309.597</u>
 8 Foreningsomkostninger			
Generalforsamling, bestyrelsesmøder.....	789	10.000	9.838
Bestyrelseshonorar.....	100.000	100.000	100.000
Gaver og blomster.....	0	3.500	3.500
Telefon vicevært.....	2.364	0	2.326
Annoncer.....	0	0	1.250
Beboerlokale samt kontor.....	34.162	25.000	46.844
Fest og kurser.....	1.648	0	0
EDB support.....	3.600	0	0
Diverse abonnemeter.....	50	0	0
Budgetteret foreningsudgifter.....	0	3.000	0
Foreningsomkostninger i alt.....	<u>142.613</u>	<u>141.500</u>	<u>163.758</u>
 9 Finansielle indtægter			
Bankrenter.....	0	0	0
Finansielle indtægter i alt.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

10 Finansielle udgifter	2019	Budget Ej revideret 2019	2018
Prioritetsrenter jf note 20.....	1.903.308	2.083.300	2.142.039
Kurstab og omprioriteringsudgifter.....	1.827.073	1.827.073	0
Renter, bank mv.....	7	0	12
Finansielle udgifter i alt.....	<u>3.730.388</u>	<u>3.910.373</u>	<u>2.142.051</u>
11 Ejendommen matr. Nr. 34 ab, 34 I og 34 aa, Frederiksberg		31/12-2019	31/12-2018
Anskaffelsessum 1/1.....		64.998.750	64.998.750
Renovering af lejligheder, sælger (2005).....		1.096.761	1.096.761
Tag- og facaderenovering (2005).....		1.790.996	1.790.996
Ombygning af erhvervslokaler til beboerlokaler (2006)		4.194.596	4.194.596
Ombygning af tag og vinduer (2010).....		10.772.768	10.772.768
Udskiftning af vand- og afløbsinstallationer (2011).....		3.569.151	3.569.151
Udskiftning af vand- og afløbsinstallationer (2012).....		4.488.548	4.488.548
		<u>90.911.570</u>	<u>90.911.570</u>
Vand- og varmemålere:			
Saldo 1/1.....	13.408		
Afskrivning:			
13 % af kr. 55.800.....	-5.022		
13 % af kr. 30.575.....	-3.949		
13 % af kr. 118.588, rest afskrivning.....	-4.437	-13.408	0
		<u>0</u>	<u>13.408</u>
Anskaffelsessum i alt.....		<u>90.911.570</u>	<u>90.924.978</u>
Opskrivning til seneste ejendomsvurdering.....		169.075.022	156.550.635
Opskrivning for året.....		17.013.408	12.524.387
Opskrivninger i alt		<u>186.088.430</u>	<u>169.075.022</u>
Ejendomsværdi i alt		<u>277.000.000</u>	<u>260.000.000</u>
Seneste offentlige vurdering 1/10-2018		<u>180.000.000</u>	<u>180.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2019 i henhold til vurdering af 10/01-2020 af Stad Erhverv

Det fremgår af vurderingsrapporten, at beregningen af den kontante handelsværdi som udlejningsejendom er baseret på et afkast efter DCF Modellen på 4,25 %. 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.

Det er videre oplyst, at værdiansættelsen er baseret på handelspriser for sammenlignelige ejendomme samt de historiske prisdannelse på udlejningsejendomme.

Dagsværdiberegning er følsom over for udsving i afkastgraden, idet følsomhedsberegning viser, at stigning af afkast fra 4,25 % til 4,50 % alt andet vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 25.343.595. En sådan ændring vil medføre et tilsvarende fald i den maksimale andelsværdi.

Noter

	31/12-2019	31/12-2018
12 Tilgodehavender		
Diverse tilgodehavender.....	0	1.991
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>1.991</u>
13 Forudbetalte omkostninger		
YouSee 1 kvrt 2020.....	177	243
Parknet 1 kvrt 2020.....	600	196
Årsafregning, Frederiksberg forsyning.....	76.758	0
El.....	<u>3.578</u>	<u>0</u>
Forudbetalte omkostninger i alt	<u>81.113</u>	<u>439</u>
14 Likvide beholdninger		
Nykredit, erhvervskonto 8117-2733034.....	8.756.143	7.403.379
Nordea Bank konto 5368 769 802 (beboerlokale).....	437.174	392.829
Nordea Bank konto 7556 545 566 (bestyrelsen).....	2.394	3.593
Viceværtbeholdning.....	<u>0</u>	<u>1.419</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>9.195.711</u>	<u>7.801.220</u>
15 Prioritetsafdrag		
Saldo 1/1.....	30.596.144	28.939.470
Årets afdrag.....	<u>1.634.348</u>	<u>1.656.674</u>
Prioritetsafdrag i alt	<u>32.230.492</u>	<u>30.596.144</u>
16 Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1/1.....	-23.677.035	-23.331.198
Tillægsværdi ny andel.....	1.119.356	0
Overført til reserver.....	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat jf resultatfordeling.....	<u>-3.456.211</u>	<u>1.154.163</u>
Overført resultat i alt	<u>-27.513.890</u>	<u>-23.677.035</u>
17 Reserver		
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving m.v		
Saldo 1/1.....	7.000.000	5.500.000
Reserveret for året.....	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Reserver i alt	<u>8.500.000</u>	<u>7.000.000</u>

Noter

18 Varmeregnskab 2019/20			31/12-2019	31/12-2018
Afholdte udgifter.....			-163.067	-156.405
A conto indbetalt.....			<u>326.499</u>	<u>321.049</u>
Varmeregnskab i alt			<u>163.432</u>	<u>164.644</u>
19 Vandregnskab 2019/20				
Afholdte udgifter.....			-155.441	-138.311
A conto indbetalt.....			<u>150.006</u>	<u>146.406</u>
Vandregnskab i alt			<u>-5.435</u>	<u>8.095</u>
20 Prioritetsgæld				
	Renter & bidrag	Afdrag	Nominel restgæld	Kursværdi
Jyske Realkredit, nom. kr. 19.278.000 - Udløb 2042				
Rentetilpasningslån. Afdragsfrit til 31/12 2022.....	545.861	0	19.278.000	20.789.160
Nykredit, nom. kr. 60.702.000 kontantlån 1,598 % resttid 29 1/2 år.....	583.388	792.040	59.909.960	60.717.190
Nykredit, nom. kr. 65.824.000 kontantlån 2,2384 % indfriet.....	<u>774.059</u>	<u>842.308</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt.....	<u>1.903.308</u>	<u>1.634.348</u>	<u>79.187.960</u>	<u>81.506.350</u>
21 Skyldige omkostninger			31/12-2019	31/12-2018
Revisor.....			39.000	39.200
El.....			0	19.083
Viceværtafløsning.....			0	61.511
Vedligeholdelse.....			0	37.673
Top Danmark.....			8.769	0
Dana VVS.....			1.340	0
Solbjerg Ejendomsservice.....			34.375	0
Entreprenørfirmaet Bo Hansen.....			554.416	0
Fisker El.....			4.336	0
Snedker og Tømrermester.....			3.063	0
Engelgaard VVS.....			2.188	0
Sebastian Lock.....			209	0
Diverse mellemregninger med beboer.....			0	1.437
A-Skat og AM- bidrag.....			10.829	10.724
Aura Energi.....			18.152	0
Andre lovpligtige bidrag.....			0	211
Deposita beboerlokale.....			<u>12.001</u>	<u>2.800</u>
Skyldige omkostninger i alt			<u>688.678</u>	<u>172.639</u>

Noter

22 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har ifølge oplysninger ikke stillet garantiforpligtelser vedrørende andelsboliglån.

Der er tinglyst pantebrev overfor Jyske Realkredit for prioritetsgæld oprindelig hovedstol kr. 19.278.000

Der er tinglyst pantebrev overfor Nykredit for prioritetsgæld oprindelig hovedstol kr. 60.702.000

23 Eventualforpligtelser

Vi skal gøre opmærksom på, at der den 29. november 2001 er afsagt kendelse af Landsskatteretten om beskatning ved en andelsboligforenings overdragelse af den sidste udlejede lejlighed fra at være udlejet til et ikke-medlem til at blive benyttet af et medlem på andelsbasis.

Af kendelsen fremgår, at beskatningen er gennemført som en beskatning ved virksomhedsophør. Landsskatteretten finder, at ophørsbeskatningen i dette tilfælde skal ske efter principperne i ejendomsavancebeskatningsloven, dog således at den skattepligtige avance opgøres som en forholdsmæssig del af den efter ejendomsavancebeskatningslovens beregnede avance svarende til forholdet mellem den erhvervmæssige anvendelse og den ikke erhvervmæssige anvendelse af den faste eiendom i perioden efter ikrafttrædelse af lov nr. 374 af 18. maj 1994, if. lovens § 17, stk. 2.

Denne kendelse indebærer, at der skal foretages en beskatning af avancen på samtlige solgte andele i tiden fra foreningens stiftelse, idet denne er stiftet efter ovennævnte lovs ikrafttræden. Beskatningen finder sted i det indkomstår, hvori den sidst udlejede lejlighed sælges.

Vi henviser i øvrigt til Østre Landsretsdom af 22. maj 2008.

Til orientering kan det oplyses, at foreningen efter stiftelsen har solgt 15 lejelejligheder. Pr. balancedagen har foreningen 3 usolgte lejelejligheder og 4 erhvervslejemål.

Noter

24 Beregning af andelsværdi

Iflg. "Lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber", fastsættes en andels værdi iflg. bestemmelserne i foreningens vedtægter. Dog må den beregnede værdi ikke overstige den beregnede maksimalpris ifølge ovenstående lovs § 5.

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse jf. lov om andelsboligforeninger, § 5, stk. 2, litra b; valuarvurdering

31/12-2019

Regnskabsmæssig egenkapital for reserver..... 196.117.532

Prioritetsgæld

Nominel prioritetsgæld..... 79.187.960

Kursværdi prioritetsgæld..... -81.506.350 -2.318.390

Reguleret egenkapital..... 193.799.142

Der fordeles således:

10.542 M2 á kr. 500 i andelsindskud i alt kr. 5.308.500..... 193.653.223

Svarende til kr. 18.239,92 pr. M2 og kr. 36,48 pr. 1. kr. andelskapital

20 M2 á kr. 200 i andelsindskud i alt kr. 4.000..... 145.919

Svarende til kr. 7.295,97 pr. M2 og kr. 36,48 pr. 1. kr. andelskapital

Reguleret egenkapital..... 193.799.142

Ovenstående beregning af andelenes værdi indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Noter

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. disse nøgleoplysninger følger her.

Nøgleoplysninger

- A 1 Andelsboligforeningen "Julius"
 A 2 Finsensvej 49 - 51, Julius Valentiners Vej 22 - 40 og P.G. Ramms Allé 66
 A 3 CVR-nr. 27 37 89 94

Boligtype:	2017	2018	2019	
	M2	M2	Antal	M2
B 1 Andelslejligheder	10.542	10.542	134	10.617
B 2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B 3 Boliglejemaal	354	354	3	279
B 4 Erhvervslejemaal	280	280	4	280
B 5 Garager	0	0	14	0
B 6 Antal i alt	11.176	11.176	155	11.176

Fordelingstal:	Boligernes areal BBR	Opdelt efter areal anden kilde	Det oprindelige indskud
C 1 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi	X		
C 2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgift	X		
C 3 Som fordelingstal ved opgørelse af andelsværdi er benyttet M2			
C 4 Som fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften er benyttet M2			

- D 1 Stiftet: 8/09-2003
- D 2 Ejendommens opførselsår: 1931

	JA	NEJ
E 1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere end deres indskud		X

F 1 Anvendt vurderingsprincip:	Valuarvurdering	
	Kr.	Kr. pr. m2
F 2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	277.000.000	24.785
F 3 Generalforsamlingsbestemte reserver	8.500.000	761
F 4 Reserver i procent af ejendomsværdien	3	

Noter

Nøgleoplysninger

- G 1 Foreningen har ikke modtaget offentligt tilskud, som kan forlanges tilbagebetalt ved foreningens ophør. Størrelsen og beregningen heraf kendes ikke
- G 2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)
- G 3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom

	Totaler	Kr./pr. m2
H 1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm inkl. (december 2019)	7.057.608	665
H 2 Erhvervsleje i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm inkl. (december 2019)	346.296	33
H 3 Boligleje i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm inkl. (december 2019)	122.508	12

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	133	266	-172

	Kr. pr. m2 andel
K 1 Forslået andelsværdi	18.254
K 2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.818
K 3 Teknisk andelsværdi	25.072

	Forrige år	Sidste år	I år
M 1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	44	36	33
M 2 Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	25	37	318
M 3 Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	69	73	351

P Friværdi, opgjort som ejendommens regnskabsmæssige værdi fratrukket gæld i ejendommen til regnskabsmæssig værdi	197.812.040
P Friværdi omregnet i % af ejendommens regnskabsmæssige værdi	71%

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	153	156	154

Noter

Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2019, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	<u>kr. pr. m² total</u>	<u>kr. pr. m² andel</u>
Valuarvurdering.....	24.785	26.090
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.106	16.954
Gældforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.477	6.818
Reserver uden for andelsværdi	761	801
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ²		664
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²		439
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m ²		1.237
Regnskabsmæssige procenttal		<u>%</u>
Vedligeholdelse løbende og genopretning		35
Øvrige omkostninger		17
Finansielle poster		33
Prioritetsafdrag		15
Udgifter m.v.....		<u>100</u>
Boligafgift i % af de samlede ejendomsindtægter		<u>91</u>