



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Andelsboligforeningen

"Julius"

CVR. - nr 27 37 89 94

Årsregnskab for 2020

This document has esignatur Agreement-ID: 5f8bc386gsr242488141

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningensoplysninger.....	1
Administrators og bestyrelsens godkendelse	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter 1 - 23.....	10 - 15
Andelsværdiberegning	16
Nøgleoplysninger	17 - 19

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

	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Boligafgift incl forbedringer (2003 = indeks 100).....	144,10	145,10	145,20
Andelsværdi pr. m2 (å kr. 500 i andelskapital).....	16.857,53	18.239,92	19.079,42
Andelsværdi pr. m2 (å kr. 200 i andelskapital).....	6.743,01	7.295,97	7.631,77
Andelsværdi pr. 1 kr. andelskapital.....	33,72	36,48	38,16

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsregnskabet for 2020 for andelsboligforeningen "Julius"

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt 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 2021.

København, den / 2021

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 2020 – 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 2020 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 egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2020. 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. 16. februar 2021

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. 12 § 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

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte urevideret budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiseret tal, og dermed hvorvidt de opkrævende boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger der vedrører regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter af bankgæld, låneomkostninger samt kurstab.

Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig af den andel af årets resultat, der kan henføres til erhvervsmæssig 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Ejendom

Ejendommen værdiansættes på balancedagen til dagsværdi/valuarvurdering. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi. (reserve for opskrivning af foreningens ejendom)

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal 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 2020

INDTÆGTER:	Note	Budget		
		2020	Ej revideret 2020	2019
Boligafgift medlemmer.....		7.065.532	7.057.600	7.054.562
Garager, medlemmer.....		104.628	104.600	103.728
Husleje.....		139.046	104.000	126.912
Erhvervsleje		356.721	346.500	346.291
Garager		6.600	6.600	6.600
Andre indtægter.....	1	65.774	68.000	115.195
Indtægter i alt		7.738.301	7.687.300	7.753.288
OMKOSTNINGER:				
Ejendomsskatter og forsikringer.....	2	-980.902	-976.200	-925.984
Forbrugsafgifter.....	3	-75.742	-115.500	-101.023
Vicevært og renholdelse.....	4	-435.354	-450.000	-412.400
Vedligeholdelse	5	-638.509	-1.240.000	-369.648
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	-1.531.309	-1.400.000	-3.548.458
Administrationsomkostninger.....	7	-418.650	-314.000	-331.231
Foreningsomkostninger.....	8	-136.125	-166.000	-142.613
Afskrivninger, vand og varmemålere.....	11	0	0	-13.406
Udgifter i alt.....		-4.216.591	-4.661.700	-5.844.763
Resultat før finansielle poster.....		3.521.710	3.025.600	1.908.525
Finansielle indtægter.....	9	0	0	0
Finansielle udgifter.....	10	-1.712.173	-1.689.500	-3.730.388
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT.....		1.809.537	1.336.100	-1.821.863
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		1.809.537	1.336.100	-1.821.863
Forslag til resultatdisponering				
Prioritetsafdrag	20	1.603.155	1.603.200	1.634.348
Overført resultatandel af årets resultat.....		206.382	-267.100	-3.456.211
Disponeret i alt.....		1.809.537	1.336.100	-1.821.863

Balance

AKTIVER

ANLÆGSAKTIVER:	Note	31/12-2020	31/12-2019
Dagsværdi iht. Valuarvurdering.....	11	<u>287.000.000</u>	<u>277.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>287.000.000</u>	<u>277.000.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	0
Diverse mellemregning med beboere.....		2.055	3.353
Mellemregning med administrator.....		32.170	3.955
Uafregnet andelsoverdragelser.....		18.450	15.826
Vandregnskab 2020/21.....	19	29.798	5.435
Tilgodehavender.....	12	42.149	0
Forudbetalte omkostninger.....	13	<u>14.006</u>	<u>81.113</u>
Tilgodehavender i alt.....		<u>138.628</u>	<u>109.682</u>
Likvide beholdninger.....	14	<u>11.330.189</u>	<u>9.195.711</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>11.468.817</u>	<u>9.305.393</u>
AKTIVER I ALT		<u>298.468.817</u>	<u>286.305.393</u>

Balance

PASSIVER

EGENKAPITAL:	Note	31/12-2020	31/12-2019
Andelsindskud.....		5.312.500	5.312.500
Opskrivning til seneste ejendomsvurdering.....	11	196.088.430	186.088.430
Prioritetsafdrag.....	15	33.833.647	32.230.492
Overført resultat m.v.....	16	<u>-28.807.508</u>	<u>-27.513.890</u>
EGENKAPITAL I ALT FØR RESERVER.....		<u>206.427.069</u>	<u>196.117.532</u>
RESERVER			
Reserveret til vedligeholdelse, kursudsving m.v.....	17	<u>10.000.000</u>	<u>8.500.000</u>
Reserver i alt.....		<u>10.000.000</u>	<u>8.500.000</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>216.427.069</u>	<u>204.617.532</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Prioritetsgæld	20	<u>77.584.804</u>	<u>79.187.960</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>77.584.804</u>	<u>79.187.960</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Forudbetalt boligafgift og leje.....		15.808	40.568
Uafregnet andelsoverdragelser.....		3.928.169	1.402.709
Varmeregnskab 2020/21.....	18	128.722	163.432
Skyldige omkostninger.....	21	197.377	688.678
Deposita og forudbetalt leje.....		<u>186.868</u>	<u>204.514</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.456.944</u>	<u>2.499.901</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT:.....		<u>82.041.748</u>	<u>81.687.861</u>
PASSIVER I ALT		<u>298.468.817</u>	<u>286.305.393</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22		
Eventualforpligtelser	23		

Noter

	Budget Ej revideret		
	2020	2020	2019
1 Andre indtægter			
Ventelistegebyrer.....	2.400	9.000	9.200
Leje af beboerlokaler.....	12.622	34.000	47.084
Mangler vedrørende flytterapport.....	0	0	34.057
Depositum og forudbetalte leje mv.....	26.221	0	0
Refusion varmeregnskab, erhverv.....	24.531	25.000	24.854
Andre indtægter i alt.....	<u>65.774</u>	<u>68.000</u>	<u>115.195</u>
2 Ejendomsskatter, afgifter og forsikring			
Ejendomsskat og renovation.....	814.221	814.200	765.106
Ejendoms og arbejdsskade-forsikring.....	166.681	162.000	160.878
Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	<u>980.902</u>	<u>976.200</u>	<u>925.984</u>
3 Forbrugsafgifter			
Ejendommens andel i vand.....	340	25.500	392
Elektricitet og gas.....	75.402	90.000	100.631
Forbrugsafgifter i alt.....	<u>75.742</u>	<u>115.500</u>	<u>101.023</u>
4 Ejendomsservice & renholdelse			
Ejendomsservice.....	409.007	415.000	376.500
Ekstra rengøring selskabslokale + jyderum.....	7.608	0	3.355
Antigraffiti behandling.....	0	0	1.209
Glatførebekæmpelse.....	6.000	35.000	15.000
Ekstra rengøring mv.....	12.739	0	16.336
Ejendomsservice & renholdelse i alt.....	<u>435.354</u>	<u>450.000</u>	<u>412.400</u>
5 Vedligeholdelse m.v.			
Maler.....	31.250		0
Snedker og tømrer.....	12.393		25.075
Murer.....	0		22.812
VVS.....	50.397		16.627
Brønde, kloakker og faldstammer.....	4.172		9.850
Elektriker.....	41.271		15.878
Glarmester.....	0		28.143
Varmeanlæg herunder service.....	28.425		17.027
Vaskeri.....	35.005		125.699
Låse, dørpumper og nøgler.....	2.156		25.094
Dørtelefonanlæg.....	8.950		900
Legeplads.....	0		11.613
Skadedyrsbekæmpelse, rotter.....	7.261		0
Selvrisiko skader.....	5.576		0
Havevedligeholdelse og møbler.....	20.638	140.000	10.102
Teknikerhonorar, gennemgang af tag.....	34.375		16.500
Tilstandsrapport, vedligeholdelsesplan.....	36.500		0
Teknikerhonorar. (projekt altaner).....	0		14.250
Port.....	11.460		0
Renovering el trappeopgange.....	305.838		0
Diverse materialer/småanskaffelser.....	2.842		30.078
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	1.100.000	0
Vedligeholdelse i alt.....	<u>638.509</u>	<u>1.240.000</u>	<u>369.648</u>

Noter

	2020	Budget Ej revideret 2020	2019
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Port.....	0	0	102.998
Etablering af omfangsdræn - gadesiden.....	1.531.309	1.400.000	2.763.646
Reparation af kælderrum.....	0	0	219.075
Reparation af el i kældre.....	0	0	434.958
Reparation af hegn, haveborde, terræn.....	0	0	27.781
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	<u>1.531.309</u>	<u>1.400.000</u>	<u>3.548.458</u>
7 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar.....	170.925	175.000	170.925
Administrationshonorar, nøgletal og hjemmeside.....	6.380	9.000	7.900
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	39.000	39.000	39.000
Valuarhonorar.....	18.000	18.000	36.575
Advokathonorar, syn og skøns sag.....	110.000	0	1.425
Abonnement ePay.....	1.485	0	1.485
Varmeregnskabshonorar.....	51.327	55.500	55.331
Gebyrer Nets m.fl.....	15.043	14.500	14.141
Kontorhold og porto.....	102	3.000	2.750
Tomgangsleje.....	6.388	0	0
Diverse udgifter	0	0	1.699
Administrationsomkostninger i alt	<u>418.650</u>	<u>314.000</u>	<u>331.231</u>
8 Foreningsomkostninger			
Generalforsamling, bestyrelsesmøder.....	105	5.000	789
Bestyrelseshonorar.....	100.000	100.000	100.000
Gaver og blomster.....	0	1.000	0
Telefon vicevært.....	2.502	0	2.364
Beboerlokale samt kontor.....	26.415	50.000	34.162
Fest og kurser.....	4.877	0	1.648
EDB support.....	2.226	0	3.600
Diverse abonnementer.....	0	0	50
Budgetteret foreningsudgifter.....	0	10.000	0
Foreningsomkostninger i alt.....	<u>136.125</u>	<u>166.000</u>	<u>142.613</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	2020	Budget Ej revideret 2020	2019
Prioritetsrenter jf note 20.....	1.689.028	1.689.500	1.903.308
Kurstab og omprioriteringsudgifter.....	0	0	1.827.073
Renter, bank mv.....	23.145	0	7
Finansielle udgifter i alt.....	<u>1.712.173</u>	<u>1.689.500</u>	<u>3.730.388</u>

11 Ejendommen matr. Nr. 34 ab, 34 I og 34 aa, Frederiksberg	31/12-2020	31/12-2019
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
Anskaffelsessum i alt.....	<u>90.911.570</u>	<u>90.911.570</u>
Opskrivning til seneste ejendomsvurdering.....	186.088.430	169.075.022
Opskrivning for året.....	10.000.000	17.013.408
Opskrivninger i alt	<u>196.088.430</u>	<u>186.088.430</u>
Ejendomsværdi i alt	<u>287.000.000</u>	<u>277.000.000</u>
Seneste offentlige vurdering 1/10-2019	<u>180.000.000</u>	<u>180.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2020 i henhold til vurdering af 29/01-2021 af Stad Erhverv
Valuarvurderingen er gældende i 18 måneder.

Det fremgår af vurderingsrapporten, at beregningen af den kontante handelsværdi som udlejningsejendom er baseret på et afkast efter DCF Modellen på 4,20 %. 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 4,20 % til 4,45 % alt andet vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 26.353.000. En sådan ændring vil medføre et tilsvarende fald i den maksimale andelsværdi.

Noter

	31/12-2020	31/12-2019
12 Tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringskader.....	16.711	0
Tilgodehavende ejendomsservice.....	15.868	0
Tilgodehavende administrationshonorar.....	4.075	0
Diverse tilgodehavender.....	5.495	0
	<u>42.149</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		
13 Forudbetalte omkostninger		
YouSee 1 kvrt 2020.....	0	177
Parknet 1 kvrt 2020.....	618	600
Årsafregning, Frederiksberg forsyning.....	13.388	76.758
El.....	0	3.578
	<u>14.006</u>	<u>81.113</u>
Forudbetalte omkostninger i alt		
14 Likvide beholdninger		
Nykredit, erhvervskonto 8117-2733034.....	10.892.697	8.756.143
Nordea Bank konto 5368 769 802 (beboerlokale).....	433.452	437.174
Nordea Bank konto 7556 545 566 (bestyrelsen).....	4.040	2.394
	<u>11.330.189</u>	<u>9.195.711</u>
Likvide beholdninger i alt		
15 Prioritetsafdrag		
Saldo 1/1.....	32.230.492	30.596.144
Årets afdrag.....	1.603.155	1.634.348
	<u>33.833.647</u>	<u>32.230.492</u>
Prioritetsafdrag i alt		
16 Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1/1.....	-27.513.890	-23.677.035
Tillægsværdi ny andel.....	0	1.119.356
Overført til reserver.....	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat jf resultatfordeling.....	206.382	-3.456.211
	<u>-28.807.508</u>	<u>-27.513.890</u>
Overført resultat i alt		
17 Reserver		
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving m.v		
Saldo 1/1.....	8.500.000	7.000.000
Reserveret for året.....	1.500.000	1.500.000
	<u>10.000.000</u>	<u>8.500.000</u>
Reserver i alt		

Noter

18 Varmeregnskab 2020/21	31/12-2020	31/12-2019		
Afholdte udgifter.....	-192.377	-163.067		
A conto indbetalt.....	<u>321.099</u>	<u>326.499</u>		
Varmeregnskab i alt	<u>128.722</u>	<u>163.432</u>		
19 Vandregnskab 2020/21				
Afholdte udgifter.....	-176.548	-155.441		
A conto indbetalt.....	<u>146.750</u>	<u>150.006</u>		
Vandregnskab i alt	<u>-29.798</u>	<u>-5.435</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	20.345.140
Nykredit, nom. kr. 60.702.000 kontantlån 1,598 % resttid 28 1/2 år.....	<u>1.143.167</u>	<u>1.603.155</u>	<u>58.306.804</u>	<u>60.947.885</u>
I alt.....	<u>1.689.028</u>	<u>1.603.155</u>	<u>77.584.804</u>	<u>81.293.025</u>
21 Skyldige omkostninger	31/12-2020	31/12-2019		
Revisor.....	39.000	39.000		
Bestyrelshonorar 4 kv.	25.000	0		
Top Danmark.....	8.769	8.769		
Dana VVS.....	1.340	1.340		
Solbjerg Ejendomsservice.....	35.406	34.375		
Entreprenørfirmaet Bo Hansen.....	0	554.416		
Fisker El.....	61.168	4.336		
Snedker og Tømrermester.....	0	3.063		
Engelgaard VVS.....	0	2.188		
Sebastian Lock.....	0	209		
A-Skat og AM- bidrag.....	10.852	10.829		
Aura Energi.....	0	18.152		
El afgifter.....	965	0		
Fastelavnstest.....	4.877	0		
Deposita beboerlokale.....	<u>10.000</u>	<u>12.001</u>		
Skyldige omkostninger i alt	<u>197.377</u>	<u>688.678</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 svarede til forholdet mellem den erhvervsmæssige anvendelse og den ikke erhvervsmæssige 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

	31/12-2020
Regnskabsmæssig egenkapital før reserver.....	206.427.069
Prioritetsgæld	
Nominel prioritetsgæld.....	77.584.804
Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>-81.293.025</u> <u>-3.708.221</u>
Reguleret egenkapital.....	<u>202.718.848</u>
 Der fordeles således:	
10.542 M2 á kr. 500 i andelsindskud i alt kr. 5.308.500.....	202.566.213
Svarende til kr. 19.079,42 pr. M2 og kr. 38,16 pr. 1. kr. andelskapital	
 20 M2 á kr. 200 i andelsindskud i alt kr. 4.000.....	<u>152.635</u>
Svarende til kr. 7.631,77 pr. M2 og kr. 38,16 pr. 1. kr. andelskapital	
Reguleret egenkapital.....	<u>202.718.848</u>

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:	2018	2019	2020	
	M2	M2	Antal	M2
B 1 Andelslejligheder	10.542	10.617	134	10.617
B 2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B 3 Boliglejemål	354	279	3	279
B 4 Erhvervslejemål	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	287.000.000	25.680
F 3 Generalforsamlingsbestemte reserver	10.000.000	895
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 2020)	7.065.528	665
H 2 Erhvervsleje i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm inkl. (december 2020)	359.438	34
H 3 Boligleje i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm inkl. (december 2020)	105.695	10

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	266	-172	170

	Kr. pr. m2 andel
K 1 Forslået andelsværdi	19.094
K 2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.647
K 3 Teknisk andelsværdi	25.742

	Forrige år	Sidste år	I år
M 1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	36	33	57
M 2 Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	37	318	137
M 3 Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm.	73	351	194

P Friværdi, opgjort som ejendommens regnskabsmæssige værdi fratrukket gæld i ejendommen til regnskabsmæssig værdi	209.415.196
P Friværdi omregnet i % af ejendommens regnskabsmæssige værdi	73%

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	156	154	151

Noter

Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrevende nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2020, 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.....	25.680	27.032
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.106	16.954
Gældforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.315	6.647
Reserver uden for andelsværdi	895	942
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ²		665
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²		379
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m ²		1.284
Regnskabsmæssige procenttal		<u>%</u>
Vedligeholdelse løbende og genopretning		29
Øvrige omkostninger		27
Finansielle poster		23
Prioritetsafdrag		21
Udgifter m.v.....		<u>100</u>
Boligafgift i % af de samlede ejendomsindtægter		<u>91</u>

Anette Cieslar

Som Næstformand
På vegne af A/B Julius (3000) NEM ID
PID: 9208-2002-2-618838207287
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2021 kl.: 11:05:13
Underskrevet med NemID

Sebastian Löck

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Julius (3000) NEM ID
PID: 9208-2002-2-657121679812
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2021 kl.: 10:21:57
Underskrevet med NemID

Henrik Darre

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Julius (3000) NEM ID
PID: 9208-2002-2-544801153554
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2021 kl.: 13:02:21
Underskrevet med NemID

Anders Boelskifte

Som Administrator
PID: 9208-2002-2-307911686822 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2021 kl.: 16:10:12
Underskrevet med NemID

Marina Løgstrup Martinussen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-184154443261 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2021 kl.: 07:37:55
Underskrevet med NemID

Michael Lieberg Ejler

Som Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Julius (3000) NEM ID
PID: 9208-2002-2-561322903876
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2021 kl.: 12:16:39
Underskrevet med NemID

Henrik W. Jørgensen

Som Statsautoriseret revisor
RID: 1125315583328 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2021 kl.: 10:57:21
Underskrevet med NemID