



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 2021

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..... 135

Lejligheder..... 2

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

	2019	2020	2021
Boligafgift incl forbedringer (2003 = indeks 100).....	145,10	145,20	145,20
Andelsværdi pr. m2 (å kr. 500 i andelskapital).....	18.239,92	19.079,42	20.555,59
Andelsværdi pr. m2 (å kr. 200 i andelskapital).....	7.295,97	7.631,77	8.222,24
Andelsværdi pr. 1 kr. andelskapital.....	36,48	38,16	41,11

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsregnskabet for 2021 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 2022.

København, den / 2022

I bestyrelsen:

Michael Eiler
Formand

Julie Bech Jankvist

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 2021 – 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores 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 som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2021. 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 regnskabsbrugere 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. 22. februar 2022

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15 91 56 41



Brian Hansen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 33311

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. 1392 af 14. juni 2021 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 samt renter af bankgæld.

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 underskudsfræmførsel (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 nominel 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 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. 1392 af 14 juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

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

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2021

INDTÆGTER:	Note	Budget		
		2021	Ej revideret 2021	2020
Boligafgift medlemmer.....		7.127.594	7.127.600	7.065.532
Garager, medlemmer.....		104.628	104.400	104.628
Husleje.....		87.377	86.300	139.046
Erhvervsleje		363.155	361.000	356.721
Garager		6.600	6.600	6.600
Andre indtægter.....	1	63.753	40.000	65.774
Indtægter i alt		7.753.107	7.725.900	7.738.301
OMKOSTNINGER:				
Ejendomsskatter og forsikringer.....	2	-1.035.752	-1.018.300	-980.902
Forbrugsafgifter.....	3	-98.581	-90.500	-75.742
Vicevært og renholdelse.....	4	-421.118	-456.100	-435.354
Vedligeholdelse	5	-490.453	-750.000	-638.509
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	-758.683	-1.500.000	-1.531.309
Administrationsomkostninger.....	7	-319.007	-306.425	-418.650
Foreningsomkostninger.....	8	-147.403	-155.000	-136.125
Udgifter i alt.....		-3.270.997	-4.276.325	-4.216.591
Resultat før finansielle poster.....		4.482.110	3.449.575	3.521.710
Finansielle indtægter.....	9	0	0	0
Finansielle udgifter.....	10	-1.714.877	-1.682.600	-1.712.173
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT.....		2.767.233	1.766.975	1.809.537
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		2.767.233	1.766.975	1.809.537
Forslag til resultatdisponering				
Prioritetsafdrag	20	1.628.927	1.628.900	1.603.155
Overført resultatandel af årets resultat.....		1.138.306	138.075	206.382
Disponeret i alt.....		2.767.233	1.766.975	1.809.537

Balance

AKTIVER

ANLÆGSAKTIVER:	Note	31/12-2021	31/12-2020
Dagsværdi iht. Valuarvurdering.....	11	<u>299.000.000</u>	<u>287.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>299.000.000</u>	<u>287.000.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	0
Diverse mellemregning med beboere.....		0	2.055
Mellemregning med administrator.....		55.495	32.170
Uafregnet andelsoverdragelser.....		19.700	18.450
Vandregnskab 2021/22.....	19	17.096	29.798
Tilgodehavender.....	12	26.729	42.149
Forudbetalte omkostninger.....	13	<u>183.408</u>	<u>14.006</u>
Tilgodehavender i alt.....		<u>302.428</u>	<u>138.628</u>
Likvide beholdninger.....	14	<u>10.738.823</u>	<u>11.330.189</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>11.041.251</u>	<u>11.468.817</u>
AKTIVER I ALT		<u>310.041.251</u>	<u>298.468.817</u>

Balance

PASSIVER

EGENKAPITAL:	Note	31/12-2021	31/12-2020
Andelsindskud.....		5.355.000	5.312.500
Opskrivning til seneste ejendomsvurdering.....	11	208.088.430	196.088.430
Prioritetsafdrag.....	15	35.462.574	33.833.647
Overført resultat m.v.....	16	<u>-27.669.809</u>	<u>-28.807.508</u>
EGENKAPITAL I ALT FØR RESERVER.....		<u>221.236.195</u>	<u>206.427.069</u>
RESERVER			
Reserveret til vedligeholdelse, kursudsving m.v.....	17	<u>11.500.000</u>	<u>10.000.000</u>
Reserver i alt.....		<u>11.500.000</u>	<u>10.000.000</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>232.736.195</u>	<u>216.427.069</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Prioritetsgæld	20	<u>75.955.878</u>	<u>77.584.804</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>75.955.878</u>	<u>77.584.804</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Forudbetalt boligafgift og leje.....		5.856	15.808
Uafregnet andelsoverdragelser.....		54.344	3.928.169
Varmeregnskab 2021/22.....	18	130.157	128.722
Varmeregnskab 2020/21.....		206.167	0
Vandregnskab 2020/21.....		75.989	0
Skyldige omkostninger.....	21	686.680	197.377
Deposita og forudbetalt leje.....		<u>189.985</u>	<u>186.868</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.349.178</u>	<u>4.456.944</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT:.....		<u>77.305.056</u>	<u>82.041.748</u>
PASSIVER I ALT		<u>310.041.251</u>	<u>298.468.817</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22		
Eventualforpligtelser	23		

Noter

	2021	Budget Ej revideret 2021	2020
1 Andre indtægter			
Ventelistegebyrer.....	0	0	2.400
Leje af beboerlokaler.....	33.487	15.000	12.622
Depositum og forudbetalte leje mv.....	0	0	26.221
Refusion varmeregnskab, erhverv.....	30.266	25.000	24.531
Andre indtægter i alt.....	<u>63.753</u>	<u>40.000</u>	<u>65.774</u>
2 Ejendomsskatter, afgifter og forsikring			
Ejendomsskat og renovation.....	876.317	876.300	814.221
Ejendoms og arbejdsskadeforsikring.....	159.435	142.000	166.681
Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	<u>1.035.752</u>	<u>1.018.300</u>	<u>980.902</u>
3 Forbrugsafgifter			
Ejendommens andel i vand	238	500	340
Elektricitet og gas.....	98.343	90.000	75.402
Forbrugsafgifter i alt.....	<u>98.581</u>	<u>90.500</u>	<u>75.742</u>
4 Ejendomsservice & renholdelse			
Ejendomsservice.....	384.919	416.100	409.007
Ekstra rengøring selskabslokale + jyderum.....	0	15.000	7.608
Bortkørsel af affald.....	17.502	0	0
Glatførebekæmpelse.....	17.000	0	6.000
Ekstra rengøring mv.....	1.697	25.000	12.739
Ejendomsservice & renholdelse i alt.....	<u>421.118</u>	<u>456.100</u>	<u>435.354</u>
5 Vedligeholdelse m.v.			
Maler.....	17.457		31.250
Snedker og tømrer.....	6.650		12.393
VVS.....	30.038		50.397
Brønde, kloakker og faldstammer.....	58.521		4.172
Elektriker.....	53.941		41.271
Glarmester.....	20.772		0
Varmeanlæg herunder service.....	32.244		28.425
Vaskeri.....	92.375		35.005
Låse, dørpumper og nøgler.....	5.289		2.156
Dørtelefonanlæg.....	5.935		8.950
Brandsikring aftræk emhætter.....	35.625		0
Legeplads.....	31.219		0
Skadedyrsbekæmpelse, rotter.....	0		7.261
Selvrisiko skader.....	0		5.576
Havevedligeholdelse og møbler.....	43.884		20.638
Teknikerhonorar, gennemgang af tag.....	0		34.375
Tilstandsrapport, vedligeholdelsesplan.....	0		36.500
Teknikerhonorar, fugtsikring og omfangsdræn.....	8.438		0
Teknikerhonorar vedr. registrering varmesystem.....	10.575		0
Port.....	0		11.460
Renovering el trappeopgange.....	0		305.838
Havemøbler.....	33.684		0
Diverse materialer/småanskaffelser.....	3.806		2.842
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	750.000	0
Vedligeholdelse i alt	<u>490.453</u>	<u>750.000</u>	<u>638.509</u>

Noter

	2021	Budget Ej revideret 2021	2020
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Dørtelefonlæg.....	411.908	1.000.000	0
Etablering af omfangsdræn - gadesiden.....	0	0	1.531.309
El arbejde.....	346.775	0	0
Låse.....	0	250.000	0
Vinduer mod gård (indledende rådgiverprojekt).....	0	250.000	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	<u>758.683</u>	<u>1.500.000</u>	<u>1.531.309</u>
7 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar.....	170.925	170.925	170.925
Administrationshonorar, nøgletal og hjemmeside.....	7.480	7.000	6.380
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	39.000	39.000	39.000
Valuarhonorar.....	18.000	19.000	18.000
Advokathonorar.....	0	0	110.000
Abonnement ePay.....	1.485	0	1.485
Varme og vandregnskabshonorar.....	57.713	53.000	51.327
Gebyrer Nets m.fl.....	16.486	15.500	15.043
Kontorhold og porto.....	749	2.000	102
Tomgangsleje.....	5.669	0	6.388
Diverse udgifter	1.500	0	0
Administrationsomkostninger i alt	<u>319.007</u>	<u>306.425</u>	<u>418.650</u>
8 Foreningsomkostninger			
Generalforsamling, bestyrelsesmøder.....	110	4.000	105
Bestyrelseshonorar.....	100.000	100.000	100.000
Gaver og blomster.....	0	1.000	0
Telefon vicevært.....	2.769	0	2.502
Beboerlokale samt kontor.....	41.283	35.000	26.415
Fest og kurser.....	-4.877	0	4.877
EDB support.....	8.118	0	2.226
Ejendommens andel af varme og vandforbrug.....	0	0	0
Budgetteret foreningsudgifter.....	0	15.000	0
Foreningsomkostninger i alt.....	<u>147.403</u>	<u>155.000</u>	<u>136.125</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	2021	Budget Ej revideret 2021	2020
Prioritetsrenter jf note 20.....	1.657.126	1.657.600	1.689.028
Renter, bank mv.....	57.751	25.000	23.145
Finansielle udgifter i alt.....	1.714.877	1.682.600	1.712.173

11 Ejendommen matr. Nr. 34 ab, 34 I og 34 aa, Frederiksberg	31/12-2021	31/12-2020
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.....	90.911.570	90.911.570
Opskrivning til seneste ejendomsvurdering.....	196.088.430	186.088.430
Opskrivning for året.....	12.000.000	10.000.000
Opskrivninger i alt	208.088.430	196.088.430
Ejendomsværdi i alt	299.000.000	287.000.000
Seneste offentlige vurdering 1/10-2020	180.000.000	180.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2021 i henhold til vurdering af 19/01-2022 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 4,15 %. 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 4,15 % til 4,65 % alt andet vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 51,5 mio. En sådan ændring vil medføre et tilsvarende fald i den maksimale andelsværdi.

Noter

12 Tilgodehavender	31/12-2021	31/12-2020
Tilgodehavende forsikringskader.....	25.487	16.711
Tilgodehavende ejendomsservice.....	0	15.868
Tilgodehavende administrationshonorar.....	0	4.075
Diverse tilgodehavender.....	<u>1.242</u>	<u>5.495</u>
Tilgodehavender i alt	<u>26.729</u>	<u>42.149</u>
13 Forudbetalte omkostninger		
Forudbetalte forsikringer.....	182.757	0
Parknet 1 kvl 2021.....	651	618
Årsafregning, Frederiksberg forsyning.....	<u>0</u>	<u>13.388</u>
Forudbetalte omkostninger i alt	<u>183.408</u>	<u>14.006</u>
14 Likvide beholdninger		
Nykredit, erhvervskonto 8117-2733034.....	10.290.015	10.892.697
Nordea Bank konto 5368 769 802 (beboerlokale).....	443.551	433.452
Nordea Bank konto 7556 545 566 (bestyrelsen).....	<u>5.257</u>	<u>4.040</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>10.738.823</u>	<u>11.330.189</u>
15 Prioritetsafdrag		
Saldo 1/1.....	33.833.647	32.230.492
Årets afdrag.....	<u>1.628.927</u>	<u>1.603.155</u>
Prioritetsafdrag i alt	<u>35.462.574</u>	<u>33.833.647</u>
16 Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1/1.....	-28.807.508	-27.513.890
Tillægsværdi ny andel.....	1.499.393	0
Overført til reserver.....	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat jf resultatfordeling.....	<u>1.138.306</u>	<u>206.382</u>
Overført resultat i alt	<u>-27.669.809</u>	<u>-28.807.508</u>
17 Reserver		
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving m.v		
Saldo 1/1.....	10.000.000	8.500.000
Reserveret for året.....	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Reserver i alt	<u>11.500.000</u>	<u>10.000.000</u>

Noter

18 Varmeregnskab 2021/22	31/12-2021	31/12-2020		
Afholdte udgifter.....	-195.792	-192.377		
A conto indbetalt.....	325.949	321.099		
Varmeregnskab i alt	<u>130.157</u>	<u>128.722</u>		
19 Vandregnskab 2021/22				
Afholdte udgifter.....	-167.660	-176.548		
A conto indbetalt.....	150.564	146.750		
Vandregnskab i alt	<u>-17.096</u>	<u>-29.798</u>		
20 Prioritetsgæld	Renter & bidrag	Afdrag	Nominel restgæld	Kursværdi
Jyske Realkredit, nom. kr. 19.278.000 - Udløb 2042				
Rentetilpasningslån. Afdragsfrit til 31/12 2022.....	545.860	0	19.278.000	19.987.410
Nykredit, nom. kr. 60.702.000 kontantlån 1,598 % resttid 27 1/2 år.....	1.111.266	1.628.927	56.677.878	57.054.249
I alt.....	<u>1.657.126</u>	<u>1.628.927</u>	<u>75.955.878</u>	<u>77.041.659</u>
21 Skyldige omkostninger	31/12-2021	31/12-2020		
Revisor.....	39.000	39.000		
Bestyrelseshonorar 4 kvl.....	0	25.000		
Top Danmark.....	8.769	8.769		
Dana VVS.....	0	1.340		
Solbjerg Ejendomsservice.....	80.269	35.406		
Holmsgaard A/S.....	10.575	0		
Fisker El.....	411.905	61.168		
Raunkjær Porte ApS.....	1.800	0		
Engelgaar VVS.....	2.254	0		
Nortec System A/S.....	77.875	0		
A-Skat og AM- bidrag.....	10.581	10.852		
Michael Eiler.....	1.200	0		
El og gas afgifter.....	15.792	965		
DK Hostmaster.....	60	0		
Fastelavnsfest.....	0	4.877		
Deposita beboerlokale.....	26.600	10.000		
Skyldige omkostninger i alt	<u>686.680</u>	<u>197.377</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 erhvervs-mæssige anvendelse og den ikke erhvervs-mæssige 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 16 lejelejligheder. Pr. balancedagen har foreningen 2 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

31/12-2021

Regnskabsmæssig egenkapital før reserver..... 221.236.195

Prioritetsgæld

Nominel prioritetsgæld..... 75.955.878

Kursværdi prioritetsgæld..... -77.041.659 -1.085.781

Reguleret egenkapital..... 220.150.414

Der fordeles således:

10.702 M2 á kr. 500 i andelsindskud i alt kr. 5.351.000..... 219.985.969

Svarende til kr. 20.555,59 pr. M2 og kr. 41,11 pr. 1. kr. andelskapital

20 M2 á kr. 200 i andelsindskud i alt kr. 4.000..... 164.445

Svarende til kr. 8.222,24 pr. M2 og kr. 41,11 pr. 1. kr. andelskapital

Reguleret egenkapital..... 220.150.414

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

Noter

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14 juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Lovkrævede 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:	2019	2020	2021	
	M2	M2	Antal	M2
B 1 Andelslejligheder	10.542	10.617	135	10.702
B 2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B 3 Boliglejemål	354	279	2	194
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

JA NEJ

F 1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020 X

Kr. Kr. pr. m2

F 2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip 299.000.000 26.754
 F 3 Generalforsamlingsbestemte reserver 11.500.000 1.029
 F 4 Reserver i procent af ejendomsværdien 4

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 2021)	7.127.592	666
H 2 Erhvervsleje i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm inkl. (december 2021)	367.551	34
H 3 Boligleje i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm inkl. (december 2021)	87.372	8

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	-170	169	259

	Kr. pr. m2 andel
K 1 Forslået andelsværdi	20.571
K 2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.192
K 3 Teknisk andelsværdi	26.764

	Forrige år	Sidste år	I år
M 1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	33	57	44
M 2 Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	318	137	68
M 3 Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	351	194	112

P Friværdi, opgjort som ejendommens regnskabsmæssige værdi fratrukket gæld i ejendommen til regnskabsmæssig værdi	223.044.122
P Friværdi omregnet i % af ejendommens regnskabsmæssige værdi	75%

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	154	151	152

Noter

Lovkrævede nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2021, 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.....	26.754	27.939
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.106	16.819
Gældforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.929	6.192
Reserver uden for andelsværdi	1.029	1.075
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ²		666
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²		450
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m ²		1.313
Regnskabsmæssige procenttal		<u>%</u>
Vedligeholdelse løbende og genopretning		19
Øvrige omkostninger		31
Finansielle poster		26
Prioritetsafdrag		25
Udgifter m.v.....		<u>100</u>
Boligafgift i % af de samlede ejendomsindtægter		<u>92</u>