

Andelsboligforeningen

"Julius"

CVR. - nr 27 37 89 94

Årsregnskab for 2022

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningensoplysninger.....	1
Ledelsespåtegning.....	2
Administratørerklæring.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter 1 - 20.....	12 - 17
Andelsværdiberegning	18
Nøgleoplysninger	19 - 21

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

	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Boligafgift incl forbedringer (2003 = indeks 100).....	145,10	145,20	145,20
Andelsværdi pr. m2 (å kr. 500 i andelskapital).....	19.079,42	20.555,59	21.739,56
Andelsværdi pr. m2 (å kr. 200 i andelskapital).....	7.631,77	8.222,24	8.695,82
Andelsværdi pr. 1 kr. andelskapital.....	38,16	41,11	43,48

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022 for Andelsboligforeningen "Julius"

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Vi kan bekræfte at der ikke er politisk eksponerede personer (PEP) eller nærtstående og/eller nære samarbejdspartnere til en PEP tilknyttet andelsboligforening.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2023

I bestyrelsen:

Michael Eiler
Formand

Julie Bech Jankvist

Anette Cieslar

Sebastian Löck

Henrik Darre

Administratørerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen "Julius" har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 1. marts 2023

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 – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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

Andelsboligforeningen "Julius" har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, 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 1. marts 2023

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, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens 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 rentekomkostninger 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/valuervurdering. 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. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

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

Nøgleoplysningerne som fremgår af note, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

INDTÆGTER:	Note	Budget		
		2022	Ej revideret 2022	2021
Boligafgift medlemmer.....		7.135.388	7.127.600	7.127.594
Garager, medlemmer.....		108.345	104.600	104.628
Husleje.....		87.956	88.000	87.377
Erhvervsleje		376.530	365.000	363.155
Garager		6.600	6.600	6.600
Andre indtægter.....	1	89.733	47.000	63.753
Indtægter i alt		7.804.552	7.738.800	7.753.107
OMKOSTNINGER:				
Ejendomsskatter og forsikringer.....	2	-1.088.981	-1.071.000	-1.035.752
Forbrugsafgifter.....	3	-117.130	-134.000	-98.581
Vicevært og renholdelse.....	4	-546.033	-500.000	-421.118
Vedligeholdelse	5	-621.967	-750.000	-490.453
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	0	-300.000	-758.683
Administrationsomkostninger.....	7	-309.614	-296.500	-301.007
Foreningsomkostninger.....	8	-238.470	-499.000	-165.403
Udgifter i alt.....		-2.922.195	-3.550.500	-3.270.997
Resultat før finansielle poster.....		4.882.357	4.188.300	4.482.110
Finansielle indtægter.....	9	0	0	0
Finansielle udgifter.....	10	-1.700.835	-1.680.300	-1.714.877
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT.....		3.181.522	2.508.000	2.767.233
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		3.181.522	2.508.000	2.767.233
Forslag til resultatdisponering				
Prioritetsafdrag	17	1.655.114	1.655.100	1.628.927
Overført resultatandel af årets resultat.....		1.526.408	852.900	1.138.306
Disponeret i alt.....		3.181.522	2.508.000	2.767.233

Balance

AKTIVER

ANLÆGSAKTIVER:	Note	31/12-2022	31/12-2021
Ejendommens værdi.....	11	<u>306.500.000</u>	<u>299.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>306.500.000</u>	<u>299.000.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	0
Diverse mellemregning med beboere.....		566	0
Mellemregning med administrator.....		22.491	55.495
Uafregnet andelsoverdragelser.....		13.000	19.700
Vandregnskab 2022/23.....	16	5.692	17.096
Tilgodehavender.....	12	0	26.729
Forudbetalte omkostninger.....	13	<u>200.036</u>	<u>183.408</u>
Tilgodehavender i alt.....		<u>241.785</u>	<u>302.428</u>
Likvide beholdninger.....	14	<u>14.873.405</u>	<u>10.738.823</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>15.115.190</u>	<u>11.041.251</u>
AKTIVER I ALT		<u>321.615.190</u>	<u>310.041.251</u>

Balance

PASSIVER

EGENKAPITAL:	Note	31/12-2022	31/12-2021
Andelsindskud.....		5.355.000	5.355.000
Reserver for opskrivning af ejendom.....		215.588.430	208.088.430
Prioritetsafdrag.....		37.117.688	35.462.574
Overført resultat m.v.....		<u>-36.643.401</u>	<u>-27.669.809</u>
EGENKAPITAL I ALT FØR ANDRE RESERVER.....		<u>221.417.717</u>	<u>221.236.195</u>
ANDRE RESERVER			
Reserveret til vedligeholdelse, kursudsving m.v.....		<u>22.000.000</u>	<u>11.500.000</u>
Reserver i alt.....		<u>22.000.000</u>	<u>11.500.000</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>243.417.717</u>	<u>232.736.195</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Prioritetsgæld	17	<u>74.320.764</u>	<u>75.955.878</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>74.320.764</u>	<u>75.955.878</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Forudbetalt boligafgift og leje.....		0	5.856
Uafregnet andelsoverdragelser.....		3.318.290	54.344
Varmeregnskab 2022/23.....	15	134.478	130.157
Varmeregnskab 2020/21.....		0	206.167
Vandregnskab 2020/21.....		0	75.989
Skyldige omkostninger.....	18	225.563	686.680
Deposita og forudbetalt leje.....		<u>198.378</u>	<u>189.985</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.876.709</u>	<u>1.349.178</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT:.....		<u>78.197.473</u>	<u>77.305.056</u>
PASSIVER I ALT		<u>321.615.190</u>	<u>310.041.251</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Eventualforpligtelser	20		
Beregning af andelsværdi	21		
Nøgleoplysninger	22		

Egenkapitalopgørelse pr. 31 december

Andelskapital	31/12-2022	31/12-2021
Andelskapital	5.355.000	5.355.000
I alt	<u>5.355.000</u>	<u>5.355.000</u>
Reserver for opskrivning af ejendom		
Primo saldo.....	208.088.430	196.088.430
Årets regulering.....	7.500.000	12.000.000
I alt	<u>215.588.430</u>	<u>208.088.430</u>
Prioritetsafdrag		
Primo saldo.....	35.462.574	33.833.647
Årets afdrag.....	1.655.114	1.628.927
I alt	<u>37.117.688</u>	<u>35.462.574</u>
Overført resultat		
Primo saldo.....	-27.669.809	-28.807.508
Tillægsværdi ny andel.....	0	1.499.393
Overført til/fra reserver	-10.500.000	-1.500.000
Årets resultat.....	1.526.408	1.138.306
I alt	<u>-36.643.401</u>	<u>-27.669.809</u>
Egenkapital før andre reserver.....	<u><u>221.417.717</u></u>	<u><u>221.236.195</u></u>
Andre reserver		
Primo saldo.....	11.500.000	10.000.000
Regulering for året.....	10.500.000	1.500.000
I alt	<u>22.000.000</u>	<u>11.500.000</u>
Egenkapital i alt	<u><u>243.417.717</u></u>	<u><u>232.736.195</u></u>

Noter

1	Andre indtægter	Budget		
		2022	Ej revideret 2022	2021
	Ventelistegebyrer.....	1.800	0	0
	Leje af beboerlokaler.....	44.001	15.000	33.487
	Refusion varmeregnskab, erhverv.....	43.932	32.000	30.266
	Andre indtægter i alt.....	<u>89.733</u>	<u>47.000</u>	<u>63.753</u>
2	Ejendomsskatter, afgifter og forsikring			
	Ejendomsskat og renovation.....	887.983	888.000	876.317
	Ejendoms og arbejdsskadeforsikring.....	200.998	183.000	159.435
	Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	<u>1.088.981</u>	<u>1.071.000</u>	<u>1.035.752</u>
3	Forbrugsafgifter			
	Ejendommens andel i vand	353	24.000	238
	Elektricitet og gas.....	116.777	110.000	98.343
	Forbrugsafgifter i alt.....	<u>117.130</u>	<u>134.000</u>	<u>98.581</u>
4	Ejendomsservice & renholdelse			
	Ejendomsservice.....	420.000	450.000	384.919
	Ekstra rengøring selskabslokale + jyderum.....	12.320	25.000	0
	Bortkørsel af affald.....	0	0	17.502
	Glatførebekæmpelse.....	0	25.000	17.000
	Hovedrengøring af trapper mv.....	113.713	0	0
	Ekstra rengøring mv.....	0	0	1.697
	Ejendomsservice & renholdelse i alt.....	<u>546.033</u>	<u>500.000</u>	<u>421.118</u>
5	Vedligeholdelse m.v.			
	Maler.....	0		17.457
	Snedker og tømrer.....	14.824		6.650
	VVS.....	24.133		30.038
	Brønde, kloakker og faldstammer.....	15.813		58.521
	Elektriker.....	24.884		53.941
	Glarmester.....	0		20.772
	Varmeanlæg herunder service.....	89.204		32.244
	Vaskeri.....	16.195		92.375
	Låse, dørpumper og nøgler.....	1.521		5.289
	Dørtelefonanlæg.....	6.117		5.935
	Brandsikring aftræk emhætter.....	0		35.625
	Legeplads.....	59.915		31.219
	Selvrisiko skader, leje affugter.....	24.356		0
	Havevedligeholdelse	82.806		43.884
	Miljøundersøgelser.....	40.578		0
	Teknikerhonorar, fugtsikring og omfangsdræn.....	0		8.438
	Teknikerhonorar vedr. registrering varmesystem.....	97.575		10.575
	Teknikerhonorar vedr. vinduer.....	105.000		0
	Havemøbler.....	0		33.684
	Diverse materialer/småanskaffelser.....	19.046		3.806
	Budgetteret vedligeholdelse.....	0	750.000	0
	Vedligeholdelse i alt	<u>621.967</u>	<u>750.000</u>	<u>490.453</u>

Noter

	2022	Budget Ej revideret 2022	2021
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Dørtelefonlæg.....	0	0	411.908
El arbejde.....	0	0	346.775
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	<u>0</u>	<u>300.000</u>	<u>758.683</u>
7 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar.....	173.019	173.000	170.925
Administrationshonorar, nøgletal og hjemmeside.....	7.785	7.500	7.480
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	39.000	39.000	39.000
Abonnement ePay.....	0	0	1.485
Varme og vandregnskabshonorar.....	65.522	58.000	57.713
Gebyrer Nets m.fl.....	20.397	17.000	16.486
Kontorhold og porto.....	2.652	2.000	749
Tomgangsleje.....	0	0	5.669
Diverse udgifter	1.239	0	1.500
Administrationsomkostninger i alt	<u>309.614</u>	<u>296.500</u>	<u>301.007</u>
8 Foreningsomkostninger			
Generalforsamling, bestyrelsesmøder.....	1.112	15.000	110
Bestyrelseshonorar.....	100.000	100.000	100.000
Valuarhonorar.....	16.500	19.000	18.000
Fest og kurser.....	6.965	0	0
Telefon vicevært.....	2.212	0	2.769
Beboerlokale samt kontor.....	98.132	350.000	41.283
Beboerarrangementer.....	8.623	0	-4.877
EDB support.....	4.926	0	8.118
Budgetteret foreningsudgifter.....	0	15.000	0
Foreningsomkostninger i alt.....	<u>238.470</u>	<u>499.000</u>	<u>165.403</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	2022	Budget Ej revideret 2022	2021
Prioritetsrenter jf note 17.....	1.624.713	1.625.300	1.657.126
Omprioriteringsudgifter.....	19.929	0	0
Renter, bank mv.....	56.193	55.000	57.751
Finansielle udgifter i alt.....	<u>1.700.835</u>	<u>1.680.300</u>	<u>1.714.877</u>

11 Ejendommen matr. Nr. 34 ab, 34 I og 34 aa, Frederiksberg	31/12-2022	31/12-2021
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.....	208.088.430	196.088.430
Opskrivning for året.....	7.500.000	12.000.000
Opskrivninger i alt	<u>215.588.430</u>	<u>208.088.430</u>
Ejendomsværdi i alt	<u>306.500.000</u>	<u>299.000.000</u>
Seneste offentlige vurdering 1/10-2020	<u>180.000.000</u>	<u>180.000.000</u>

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuarfirmaet Stad Erhverv den 31. december 2022. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 306,5 mio kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,15 % inkl. inflation

Valuarvurderingen er gældende i 18 måneder.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudvikling på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

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

Noter

	31/12-2022	31/12-2021
12 Tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringskader.....	0	25.487
Diverse tilgodehavender.....	<u>0</u>	<u>1.242</u>
Tilgodehavender i alt	<u><u>0</u></u>	<u><u>26.729</u></u>
13 Forudbetalte omkostninger		
Forudbetalte forsikringer.....	199.333	182.757
Parknet 1 kvrt 2023.....	<u>703</u>	<u>651</u>
Forudbetalte omkostninger i alt	<u><u>200.036</u></u>	<u><u>183.408</u></u>
14 Likvide beholdninger		
Nykredit, erhvervskonto 8117-2733034.....	14.406.172	10.290.015
Nykredit, omprioriteringskonto.....	67	0
Nordea Bank konto 5368 769 802 (beboerlokale).....	463.280	443.551
Nordea Bank konto 7556 545 566 (bestyrelsen).....	<u>3.886</u>	<u>5.257</u>
Likvide beholdninger i alt	<u><u>14.873.405</u></u>	<u><u>10.738.823</u></u>
15 Varmeregnskab 2022/23		
Afholdte udgifter.....	-189.471	-195.792
A conto indbetalt.....	<u>323.949</u>	<u>325.949</u>
Varmeregnskab i alt	<u><u>134.478</u></u>	<u><u>130.157</u></u>
16 Vandregnskab 2022/23		
Afholdte udgifter.....	-154.256	-167.660
A conto indbetalt.....	<u>148.564</u>	<u>150.564</u>
Vandregnskab i alt	<u><u>-5.692</u></u>	<u><u>-17.096</u></u>

Noter

17 Prioritetsgæld	Renter & bidrag	Afdrag	Nominel restgæld	Kursværdi
Jyske Realkredit, nom. kr. 19.278.000 - Udløb 2042				
Rentetilpasningslån. Indfriet 31/12-2022.....	545.861	0	0	0
Nykredit, nom. kr. 19.278.000 - Resttid 30 år				
Rentetilpasningslån. Afdragsfrit til 31/12 2032.....	0	0	19.298.000	19.309.560
Nykredit, nom. kr. 60.702.000 kontantlån 1,598 % resttid 26 1/2 år.....	1.078.852	1.655.114	55.022.764	43.598.279
I alt.....	<u>1.624.713</u>	<u>1.655.114</u>	<u>74.320.764</u>	<u>62.907.839</u>

18 Skyldige omkostninger	31/12-2022	31/12-2021
Revisor.....	39.000	39.000
Bestyrelseshonorar 4 kv.	25.000	0
Top Danmark.....	0	8.769
Boelskifte Administration.....	14.741	0
Solbjerg Ejendomsservice.....	70.000	80.269
Holmsgaard A/S.....	0	10.575
Fisker El.....	5.590	411.905
Raunkjær Porte ApS.....	0	1.800
Engelgaard VVS.....	0	2.254
Nortec System A/S.....	0	77.875
A-Skat og AM- bidrag.....	0	10.581
Michael Eiler.....	0	1.200
Sebastien Løck.....	320	0
El og gas afgifter.....	28.789	15.792
DK Hostmaster.....	0	60
Finn Davidsen A/S.....	16.023	0
Diverse omkostninger, afregning.....	9.100	0
Deposita beboerlokale.....	17.000	26.600
Skyldige omkostninger i alt	<u>225.563</u>	<u>686.680</u>

Noter

19 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har ifølge oplysninger ikke stillet garantiforpligtelser vedrørende andelsboliglån.

Der er tinglyst pantebrev overfor Nykredit for prioritetsgæld oprindelig hovedstol kr. 79.980.000

20 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 16 lejelejligheder. Pr. balancedagen har foreningen 2 usolgte lejelejligheder og 4 erhvervslejemål.

Noter

21 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

	31/12-2022
Regnskabsmæssig egenkapital før reserver.....	221.417.717
Prioritetsgæld	
Nominel prioritetsgæld.....	74.320.764
Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>-62.907.839</u> 11.412.925
Reguleret egenkapital.....	<u>232.830.642</u>
 Der fordeles således:	
10.702 M2 á kr. 500 i andelsindskud i alt kr. 5.351.000.....	232.656.726
Svarende til kr. 21.739,56 pr. M2 og kr. 43,48 pr. 1. kr. andelskapital	
 20 M2 á kr. 200 i andelsindskud i alt kr. 4.000.....	<u>173.916</u>
Svarende til kr. 8.695,82 pr. M2 og kr. 43,48 pr. 1. kr. andelskapital	
Reguleret egenkapital.....	<u>232.830.642</u>

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

Andelsværdi vedtaget på generalforsamling den 27. april 2022

10.702 M2 á kr. 500 i andelsindskud i alt kr. 5.351.000.....	<u>219.985.969</u>
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.....	<u>164.445</u>
Svarende til kr. 8.222,24 pr. M2 og kr. 41,11 pr. 1. kr. andelskapital	

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:

22 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 Boliglejemaal	354	279	2	194
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

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 306.500.000 27.425

F 3 Generalforsamlingsbestemte reserver 22.000.000 1.969

F 4 Reserver i procent af ejendomsværdien 7

Noter

Lovkrævede 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 2022)	7.135.388	667
H 2 Erhvervsleje i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm inkl. (december 2022)	389.806	36
H 3 Boligleje i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm inkl. (december 2022)	74.331	7

	2020	2021	2022
J Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	169	259	297

	Kr. pr. m2 andel
K 1 Forslået andelsværdi	21.756
K 2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.894
K 3 Teknisk andelsværdi	27.651

	2020	2021	2022
M 1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	57	44	56
M 2 Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	137	68	0
M 3 Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	194	112	56

P Friværdi, opgjort som ejendommens regnskabsmæssige værdi fratrukket gæld i ejendommen til regnskabsmæssig værdi	228.302.527
P Friværdi omregnet i % af ejendommens regnskabsmæssige værdi	74%

	2020	2021	2022
R Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	151	152	155

Noter

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2022, 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.....	27.425	28.640
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.106	16.819
Gældforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.644	5.894
Reserver uden for andelsværdi	1.969	2.056
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ²		667
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²		383
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m ²		1.392
Regnskabsmæssige procenttal		<u>%</u>
Vedligeholdelse løbende og genopretning		10
Øvrige omkostninger		37
Finansielle poster		27
Prioritetsafdrag		26
Udgifter m.v.....		<u>100</u>
Boligafgift i % af de samlede ejendomsindtægter		<u>91</u>

Likviditetsoversigt pr. 1. januar 2023

Disponible beløb

Mellemregning med administrator.....	22.491
Mellemregning med fraflyttere.....	13.000
Vandregnskab 2021/22.....	5.692
Diverse mellemregning med beboere.....	566
Forudbetalte omkostninger.....	200.036
Likvide beholdninger.....	<u>14.873.405</u>
I alt.....	<u>15.115.190</u>

Gældsposter

Varmeregnskab 2021/22.....	134.478
Uafregnet andelsoverdragelser.....	3.318.290
Skyldige omkostninger.....	<u>225.563</u>
I alt.....	<u>3.678.331</u>

Likviditetsoverskud.....	<u>11.436.859</u>
---------------------------------	--------------------------

**Bestyrelsens og administrators forslag til
driftsbudget for 2023**

	Budget Ej revideret 2023
INDTÆGTER:	
Boligafgift medlemmer.....	7.143.100
Garager, medlemmer.....	111.000
Husleje.....	90.200
Erhvervsleje	391.000
Garager	6.600
Leje af beboerlokale.....	40.000
Refusion varmeregnskab, erhverv.....	46.000
Indtægter i alt	7.827.900
UDGIFTER:	
Ejendomsskatter og renovation.....	-995.850
Ejendoms og arbejdsskadeforsikring	-202.000
Ejendommens andel i vand og varmekonsum.....	-1.000
El forbrug.....	-125.000
Ejendomsservice.....	-550.000
Snerydning, saltning og rengøringsartikler.....	-25.000
Vedligeholdelse løbende.....	-750.000
Vedligeholdelse genopretning og renovering	-500.000
Administrationshonorar.....	-188.600
Aftalt fradrag.....	20.000
Administrationshonorar, nøgletal og hjemmeside.....	-7.900
Revision samt nøgletal.....	-40.000
Valuarhonorar.....	-19.000
Varme og vandregnskabshonorar.....	-67.000
Gebyrer Nets m.fl.....	-17.000
Kontorartikler og porto.....	-2.500
Generalforsamling og bestyrelsesmøder.....	-15.000
Beboerarrangementer.....	-25.000
Bestyrelseshonorar.....	-100.000
Beboerlokale samt kontor.....	-325.000
Budgetteret diverse foreningsudgifter mv.....	-15.000
Udgifter i alt.....	-3.950.850
Resultat før finansielle poster.....	3.877.050
Prioritetsrenter.....	-1.776.450
Renteudgifter bank.....	0
Resultat før skat.....	2.100.600
Skat af årets resultat.....	0
Resultat før prioritetsafdrag.....	2.100.600
Prioritetsafdrag.....	-1.681.700
Årets resultat efter afdrag	418.900

Anders Boelskifte

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anders Boelskifte
Administrator
ID: 245b99d9-2a0a-4c9a-aa90-f9577c17165a
Tidspunkt for underskrift: 09-05-2023 kl.: 12:36:32
Underskrevet med MitID



Anette Cieslar

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anette Cieslar
Næstformand
På vegne af A/B Julius (3000)
ID: 3185b944-8c12-4b0f-966c-1ac305c4ee8e
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2023 kl.: 10:12:33
Underskrevet med MitID



Julie Bech Jankvist

Navnet returneret af dansk MitID var:
Julie Bech Jankvist
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Julius (3000)
ID: 69c358e3-44df-443b-bdb1-8cbeaa2613b0
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2023 kl.: 06:48:20
Underskrevet med MitID



Michael Lieberg Eiler

Navnet returneret af dansk NemID var:
Michael Lieberg Ejler
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Julius (3000)
ID: 9208-2002-2-561322903876
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2023 kl.: 09:06:08
Underskrevet med NemID

NEM ID

Sebastian Löck

Navnet returneret af dansk MitID var:
Sebastian Löck
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Julius (3000)
ID: 3c46e09c-db8d-4a1a-9333-40cd84ae3746
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2023 kl.: 13:27:10
Underskrevet med MitID



Henrik Darre

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Darre
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Julius (3000)
ID: ca321264-5c10-4de6-94a2-12193f4a47bf
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2023 kl.: 13:06:58
Underskrevet med MitID



Brian Hansen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Brian Hansen
Statsautoriseret revisor
ID: 1268816598454
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2023 kl.: 13:28:41
Underskrevet med NemID

NEM ID