



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Andelsboligforeningen

"Julius"

CVR. - nr 27 37 89 94

Årsrapport for 2023

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 - 19.....	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
Østbanegade 123
2100 København Ø

EJENDOMMEN

Antal lejligheder og erhverv.....	141
Fordelt på:	
Andelslejligheder.....	135
Lejligheder.....	2
Erhverv.....	4
Antal etager.....	5
Antal opgange.....	13

Arealfordeling ifølge BBR

	<u>M2</u>
Bebygget arealer.....	2.091
Boligarealer.....	10.891
Erhvervsarealer.....	366
Arealer der hverken benyttes til bolig eller erhverv.....	271

Udvikling i hovedtal

	2021	2022	2023
Boligafgift incl forbedringer (2003 = indeks 100).....	145,20	145,20	145,36
Andelsværdi pr. m2 (à kr. 500 i andelskapital).....	20.555,59	21.739,56	22.462,88
Andelsværdi pr. m2 (à kr. 200 i andelskapital).....	8.222,24	8.695,82	8.985,15
Andelsværdi pr. 1 kr. andelskapital.....	41,11	43,48	44,93

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 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 2023 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023

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 30. januar 2024

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 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 30. januar 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 revisoreres 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 30. januar 2024

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.

Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

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/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. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Andelsværdier

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Vedtægterne bestemmer, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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		
		2023	Ej revideret 2023	2022
Boligafgift medlemmer.....		7.143.182	7.143.100	7.135.388
Garager, medlemmer.....		111.000	111.000	108.345
Husleje.....		90.753	90.200	87.956
Erhvervsleje		409.404	391.000	376.530
Garager		6.600	6.600	6.600
Andre indtægter.....	1	86.594	86.000	89.733
Indtægter i alt		<u>7.847.533</u>	<u>7.827.900</u>	<u>7.804.552</u>
OMKOSTNINGER:				
Ejendomsskatter og forsikringer.....	2	-1.135.187	-1.197.850	-1.088.981
Forbrugsafgifter.....	3	-115.628	-126.000	-117.130
Vicevært og renholdelse.....	4	-445.125	-575.000	-546.033
Vedligeholdelse	5	-167.255	-750.000	-621.967
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	-310.257	-500.000	0
Administrationsomkostninger.....	7	-306.032	-303.000	-309.614
Foreningsomkostninger.....	8	-205.076	-499.000	-238.470
Udgifter i alt.....		<u>-2.684.560</u>	<u>-3.950.850</u>	<u>-2.922.195</u>
Resultat før finansielle poster.....		<u>5.162.973</u>	<u>3.877.050</u>	<u>4.882.357</u>
Finansielle indtægter.....	9	113.884	0	0
Finansielle udgifter.....	10	-1.783.677	-1.776.450	-1.700.835
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT.....		<u>3.493.180</u>	<u>2.100.600</u>	<u>3.181.522</u>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		<u>3.493.180</u>	<u>2.100.600</u>	<u>3.181.522</u>
Forslag til resultatdisponering				
Prioritetsafdrag	16	1.681.721	1.681.700	1.655.114
Overført resultatandel af årets resultat.....		1.811.459	418.900	1.526.408
Disponeret i alt.....		<u>3.493.180</u>	<u>2.100.600</u>	<u>3.181.522</u>

Balance

AKTIVER

ANLÆGSAKTIVER:	Note	31/12-2023	31/12-2022
Ejendommens værdi.....	11	<u>308.700.000</u>	<u>306.500.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>308.700.000</u>	<u>306.500.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Igangværende vinduesudskiftning.....		857.751	0
Diverse mellemregning med beboere.....		0	566
Mellemregning med administrator.....		0	22.491
Uafregnet andelsoverdragelser.....		5.828	13.000
Vandregnskab 2022/23.....	15	14.948	5.692
Forudbetalte omkostninger.....	12	<u>208.786</u>	<u>200.036</u>
Tilgodehavender i alt.....		<u>1.087.313</u>	<u>241.785</u>
Likvide beholdninger.....	13	<u>12.459.143</u>	<u>14.873.405</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>13.546.456</u>	<u>15.115.190</u>
AKTIVER I ALT		<u>322.246.456</u>	<u>321.615.190</u>

Balance

PASSIVER

EGENKAPITAL:	Note	31/12-2023	31/12-2022
Andelsindskud.....		5.355.000	5.355.000
Reserver for opskrivning af ejendom.....		217.788.430	215.588.430
Prioritetsafdrag.....		38.799.409	37.117.688
Overført resultat m.v.....		<u>-29.631.942</u>	<u>-36.643.401</u>
EGENKAPITAL I ALT FØR ANDRE RESERVER.....		<u>232.310.897</u>	<u>221.417.717</u>
ANDRE RESERVER			
(Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse, kursudsving m.v.....		15.000.000	22.000.000
Reserveret til ekstraordinær afdrag.....		<u>1.800.000</u>	<u>0</u>
Andre reserver i alt.....		<u>16.800.000</u>	<u>22.000.000</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>249.110.897</u>	<u>243.417.717</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Prioritetsgæld	16	<u>72.597.046</u>	<u>74.320.764</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>72.597.046</u>	<u>72.639.043</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Kortfristet del af langfristet gæld.....		41.997	1.681.721
Forudbetalt boligafgift og leje.....		32.524	0
Uafregnet andelsoverdragelser.....		0	3.318.290
Varmeregnskab 2022/23.....	14	134.242	134.478
Mellemregning med administrator.....		4.612	0
Vandregnskab 2021/22.....		1.290	0
Skyldige omkostninger.....	17	113.936	225.563
Deposita og forudbetalt leje.....		<u>209.912</u>	<u>198.378</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>538.513</u>	<u>5.558.430</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT:.....		<u>73.135.559</u>	<u>78.197.473</u>
PASSIVER I ALT		<u>322.246.456</u>	<u>321.615.190</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Eventualforpligtelser	19		
Beregning af andelsværdi	20		
Nøgleoplysninger	21		

Egenkapitalopgørelse pr. 31 december

Andelskapital	31/12-2023	31/12-2022
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.....	215.588.430	208.088.430
Årets regulering.....	2.200.000	7.500.000
I alt	<u>217.788.430</u>	<u>215.588.430</u>
 Prioritetsafdrag		
Primo saldo.....	37.117.688	35.462.574
Årets afdrag.....	1.681.721	1.655.114
I alt	<u>38.799.409</u>	<u>37.117.688</u>
 Overført resultat		
Primo saldo.....	-36.643.401	-27.669.809
Overført til / fra reserver	5.200.000	-10.500.000
Årets resultat.....	1.811.459	1.526.408
I alt	<u>-29.631.942</u>	<u>-36.643.401</u>
Egenkapital før andre reserver.....	<u>232.310.897</u>	<u>221.417.717</u>
 Andre reserver		
Reserveret til vedligeholdelse, kursudsving mv		
Primo saldo.....	22.000.000	11.500.000
Regulering for året.....	-7.000.000	10.500.000
I alt	<u>15.000.000</u>	<u>22.000.000</u>
 Reserveret til ekstraordinært afdrag		
Primo saldo.....	0	0
Regulering for året.....	1.800.000	0
I alt	<u>1.800.000</u>	<u>0</u>
Andre reserver i alt	<u>16.800.000</u>	<u>22.000.000</u>
Egenkapital i alt	<u>249.110.897</u>	<u>243.417.717</u>

Noter

1	Andre indtægter	Budget		
		2023	Ej revideret 2023	2022
	Ventelistegebyrer.....	10.300	0	1.800
	Leje af beboerlokaler.....	42.482	40.000	44.001
	Refusion varmeregnskab, erhverv.....	31.160	46.000	43.932
	Refusion gebyrer.....	2.652	0	0
	Andre indtægter i alt.....	<u>86.594</u>	<u>86.000</u>	<u>89.733</u>
2	Ejendomsskatter, afgifter og forsikring			
	Ejendomsskat og renovation.....	916.736	995.850	887.983
	Ejendoms og arbejdsskadeforsikring.....	218.451	202.000	200.998
	Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	<u>1.135.187</u>	<u>1.197.850</u>	<u>1.088.981</u>
3	Forbrugsafgifter			
	Ejendommens andel i vand	400	1.000	353
	Elektricitet og gas.....	115.228	125.000	116.777
	Forbrugsafgifter i alt.....	<u>115.628</u>	<u>126.000</u>	<u>117.130</u>
4	Ejendomsservice & renholdelse			
	Ejendomsservice.....	420.000	550.000	420.000
	Ekstra rengøring selskabslokale + jyderum.....	0	0	12.320
	Glatførebekæmpelse.....	25.125	25.000	0
	Hovedrengøring af trapper mv.....	0	0	113.713
	Ejendomsservice & renholdelse i alt.....	<u>445.125</u>	<u>575.000</u>	<u>546.033</u>
5	Vedligeholdelse m.v.			
	Snedker og tømrer.....	16.293		14.824
	VVS.....	1.689		24.133
	Elektriker.....	7.901		24.884
	Garmester.....	8.297		0
	Varmeanlæg herunder service.....	15.926		89.204
	Vaskeri.....	31.428		16.195
	Låse, dørpumper og nøgler.....	10.119		1.521
	Dørtelefonanlæg.....	7.144		6.117
	Brønde, kloakker og faldstammer.....	12.083		15.813
	Legeplads.....	0		59.915
	Selvrisiko skader, leje affugter.....	0		24.356
	Havevedligeholdelse	50.257		82.806
	Miljøundersøgelser.....	0		40.578
	Teknikerhonorar vedr. registrering varmesystem.....	0		97.575
	Teknikerhonorar vedr. vinduer.....	0		105.000
	Diverse materialer/småanskaffelser.....	6.118		19.046
	Budgetteret vedligeholdelse.....	0	750.000	0
	Vedligeholdelse i alt	<u>167.255</u>	<u>750.000</u>	<u>621.967</u>

Noter

	2023	Budget Ej revideret 2023	2022
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Udskiftning af loft, beboerlokale.....	225.257	0	0
Vaskemaskiner.....	85.000	0	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	<u>310.257</u>	<u>500.000</u>	<u>0</u>
7 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar.....	188.600	188.600	173.019
Aftalt fradrag.....	-20.000	-20.000	0
Administrationshonorar, nøgletal og hjemmeside.....	11.776	7.900	7.785
Revision og regnskabsmæssig assistance, inkl regluering sidste år.....	44.500	40.000	39.000
Varme og vandregnskabshonorar.....	58.365	67.000	65.522
Gebyrer Nets m.fl.....	22.252	17.000	20.397
Kontorhold og porto.....	577	2.500	2.652
Diverse udgifter	-38	0	1.239
Administrationsomkostninger i alt	<u>306.032</u>	<u>303.000</u>	<u>309.614</u>
8 Foreningsomkostninger			
Generalforsamling, bestyrelsesmøder.....	537	15.000	1.112
Bestyrelseshonorar.....	100.000	100.000	100.000
Valuarhonorar.....	18.000	19.000	16.500
Fest og kurser.....	0	0	6.965
Telefon vicevært.....	2.283	0	2.212
Beboerlokale samt kontor.....	77.896	325.000	98.132
Beboerarrangementer.....	0	25.000	8.623
EDB support.....	5.970	0	4.926
Diverse foreningsudgifter.....	390	0	0
Budgetteret foreningsudgifter.....	0	15.000	0
Foreningsomkostninger i alt.....	<u>205.076</u>	<u>499.000</u>	<u>238.470</u>
9 Finansielle indtægter			
Bankrenter.....	32.995	0	0
Bankrenter aftaleindlån.....	80.889	0	0
Finansielle indtægter i alt.....	<u>113.884</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

10 Finansielle udgifter	2023	Budget	2022
		Ej revideret 2023	
Prioritetsrenter jf note 17.....	1.783.677	1.776.450	1.624.713
Omprioriteringsudgifter.....	0	0	19.929
Renter, bank mv.....	0	0	56.193
Finansielle udgifter i alt.....	<u>1.783.677</u>	<u>1.776.450</u>	<u>1.700.835</u>

11 Ejendommen matr. Nr. 34 ab, 34 I og 34 aa, Frederiksberg	31/12-2023	31/12-2022
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).....	<u>4.488.548</u>	<u>4.488.548</u>
Anskaffelsessum i alt.....	<u>90.911.570</u>	<u>90.911.570</u>
Opskrivning til seneste ejendomsvurdering.....	215.588.430	208.088.430
Opskrivning for året.....	<u>2.200.000</u>	<u>7.500.000</u>
Opskrivninger i alt	<u>217.788.430</u>	<u>215.588.430</u>
Ejendomsværdi i alt	<u>308.700.000</u>	<u>306.500.000</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 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuarfirmaet Stad Erhverv den 31. december 2023. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 308,7 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

12 Forudbetalte omkostninger	31/12-2023	31/12-2022
Forudbetalte forsikringer.....	208.786	199.333
Parknet 1 kvrt 2023.....	<u>0</u>	<u>703</u>
Forudbetalte omkostninger i alt	<u>208.786</u>	<u>200.036</u>
13 Likvide beholdninger		
Nykredit, erhvervskonto 8117-2733034.....	1.890.286	14.406.172
Nykredit, Aftaleindlån 8117-1631904, 3 mdr. binding, rente 31/12-2023 3 %.....	10.080.889	0
Nykredit, omprioriteringskonto.....	0	67
Nordea Bank konto 5368 769 802 (beboerlokale).....	479.487	463.280
Nordea Bank konto 7556 545 566 (bestyrelsen).....	<u>8.481</u>	<u>3.886</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>12.459.143</u>	<u>14.873.405</u>
14 Varmeregnskab 2022/23		
Afholdte udgifter.....	-187.407	-189.471
A conto indbetalt.....	<u>321.649</u>	<u>323.949</u>
Varmeregnskab i alt	<u>134.242</u>	<u>134.478</u>
15 Vandregnskab 2022/23		
Afholdte udgifter.....	-160.697	-154.256
A conto indbetalt.....	<u>145.749</u>	<u>148.564</u>
Vandregnskab i alt	<u>-14.948</u>	<u>-5.692</u>

Noter

16 Prioritetsgæld	Renter & bidrag	Afdrag	Nominel restgæld	Kursværdi
Nykredit, nom. kr. 19.278.000 - Resttid 29 år				
Rentetilpasningslån. Afdragsfrit til 31/12 2032.....	729.903	0	19.298.000	19.582.828
Nykredit, nom. kr. 60.702.000 kontantlån 1,598 % resttid 25 1/2 år.....	1.053.774	1.681.721	53.341.043	44.789.677
I alt.....	<u>1.783.677</u>	<u>1.681.721</u>	<u>72.639.043</u>	<u>64.372.505</u>
Kortfristet del af langfristet prioritetsgæld.....			<u>41.997</u>	
 17 Skyldige omkostninger			31/12-2023	31/12-2022
Revisor.....			40.000	39.000
Bestyrelseshonorar 4 kv.			0	25.000
Boelskifte Administration.....			0	14.741
Solbjerg Ejendomsservice.....			35.000	70.000
Fisker El.....			0	5.590
A-Skat og AM- bidrag.....			10.834	0
Sebastien Løck.....			0	320
El og gas afgifter.....			12.877	28.789
Finn Davidsen A/S.....			0	16.023
Diverse omkostninger, afregning.....			275	9.100
Deposita beboerlokale.....			<u>14.950</u>	<u>17.000</u>
Skyldige omkostninger i alt			<u>113.936</u>	<u>225.563</u>

Noter

18 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

19 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 ejendom i perioden efter ikrafttrædelse af lov nr. 374 af 18. maj 1994, jf. 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

20 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

	31/12-2023
Regnskabsmæssig egenkapital før reserver.....	232.310.897
Prioritetsgæld	
Nominel prioritetsgæld.....	72.639.043
Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>-64.372.505</u> <u>8.266.538</u>
Reguleret egenkapital.....	<u>240.577.435</u>
Der fordeles således:	
10.702 M2 á kr. 500 i andelsindskud i alt kr. 5.351.000.....	240.397.732
Svarende til kr. 22.462,88 pr. m2 og kr. 44,93 pr. 1. kr. andelskapital	
20 M2 á kr. 200 i andelsindskud i alt kr. 4.000.....	<u>179.703</u>
Svarende til kr. 8.985,15 pr. m2 og kr. 44,93 pr. 1. kr. andelskapital	
Reguleret egenkapital.....	<u>240.577.435</u>

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

Andelsværdi vedtaget på generalforsamling den 27. april 2023

10.702 M2 á kr. 500 i andelsindskud i alt kr. 5.351.000.....	<u>232.656.726</u>
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	

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:

21 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:	2021	2022	2023	
	M2	M2	Antal	M2
B 1 Andelslejligheder	10.702	10.702	135	10.702
B 2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B 3 Boliglejemål	194	194	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	308.700.000	27.622
F 3 Generalforsamlingsbestemte reserver	16.800.000	1.503
F 4 Reserver i procent af ejendomsværdien	5	

Noter

Lovkrævede nøgleoplysninger

- G 1** Foreningen har ikke modtaget offentligt tilskud, som kan forlanges tilbagebetalt ved foreningens ophør.
- 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)	7.360.696	688
H 2 Erhvervsleje i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm inkl. (december)	415.257	39
H 3 Boligleje i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm inkl. (december)	90.749	8
	2021	2022
	2023	2023
J Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	259	297
	326	326
		Kr. pr. m2 andel
K 1 Forslået andelsværdi		22.480
K 2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		5.568
K 3 Teknisk andelsværdi		28.049
	2021	2022
	2023	2023
M 1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	44	56
M 2 Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	68	0
M 3 Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	112	56
	43	43
P Friværdi, opgjort som ejendommens regnskabsmæssige værdi fratrukket gæld i ejendommen til regnskabsmæssig værdi		235.564.441
P Friværdi omregnet i % af ejendommens regnskabsmæssige værdi		76%
	2021	2022
	2023	2023
R Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	152	155
	157	157

Noter

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2023, 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.....	27.622	28.845
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.106	16.819
Gældforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.332	5.568
Reserver uden for andelsværdi	1.503	1.570
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ²		688
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²		468
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m ²		1.483
Regnskabsmæssige procenttal		<u>%</u>
Vedligeholdelse løbende og genopretning		8
Øvrige omkostninger		36
Finansielle poster		29
Prioritetsafdrag		27
Udgifter m.v.....		<u>100</u>
Boligafgift i % af de samlede ejendomsindtægter		<u>91</u>

AB Julius
Bestyrelsens og administrators forslag til
driftsbudget for 2024

	Budget Ej revideret 2024
INDTÆGTER:	
Boligafgift medlemmer.....	7.360.700
Garager, medlemmer.....	111.000
Husleje.....	91.000
Erhvervsleje	418.000
Garager	6.600
Leje af beboerlokale.....	43.000
Ventelistegebyrer.....	12.000
Refusion varmeregnskab, erhverv.....	32.000
Indtægter i alt	<u>8.074.300</u>
UDGIFTER:	
Ejendomsskatter	-845.650
Renovation.....	-331.600
Ejendoms og arbejdsskadeforsikring	-230.000
Ejendommens andel i vand og varmekonsum.....	-500
El forbrug.....	-120.000
Ejendomsservice.....	-425.000
Snerydning, saltning og rengøringsartikler.....	-50.000
Vedligeholdelse løbende.....	-750.000
Vinduesprojekt, vedtaget.....	-12.500.000
Administrationshonorar.....	-190.500
Administrationshonorar, nøgletal og hjemmeside.....	-6.200
Revision samt nøgletal.....	-41.000
Valuarhonorar.....	-19.000
Varme og vandregnskabshonorar.....	-60.000
Gebyrer Nets m.fl.....	-22.000
Kontorartikler og porto.....	-1.000
EDB udgifter.....	-6.000
Generalforsamling og bestyrelsesmøder.....	-1.500
Beboerarrangementer.....	-25.000
Bestyrelseshonorar.....	-100.000
Beboerlokale samt kontor.....	-100.000
Budgetteret diverse foreningsudgifter mv.....	-15.000
Udgifter i alt.....	<u>-15.839.950</u>
Resultat før finansielle poster.....	<u>-7.765.650</u>
Renteindtægter.....	172.000
Kursgevinst ved omprioritering.....	8.553.000
Prioriteringsomkostninger.....	-696.654
Prioritetsrenter.....	-3.310.000
Finansielle poster netto.....	<u>4.546.346</u>
Resultat før skat.....	<u>-3.219.304</u>
Skat af årets resultat.....	0
Resultat før prioritetsafdrag.....	<u>-3.219.304</u>
Prioritetsafdrag.....	-1.842.000
Årets resultat efter afdrag	<u><u>-5.061.304</u></u>

Likviditetsoversigt pr. 1. januar 2024

Disponible beløb

Uafregnet andelsoverdragelser.....	5.828
Vandregnskab 2022/23.....	14.948
Forudbetalte omkostninger.....	208.786
Likvide beholdninger.....	<u>12.459.143</u>
I alt.....	<u>12.688.705</u>

Gældsposter

Kortfristet del af langfristet gæld.....	41.997
Forudbetalt boligafgift og leje.....	32.524
Varmeregnskab 2022/23.....	134.242
Mellemregning med administrator.....	4.612
Vandregnskab 2021/22.....	1.290
Skyldige omkostninger.....	<u>113.936</u>
I alt.....	<u>328.601</u>

Likviditetsoverskud.....	<u>12.360.104</u>
---------------------------------	--------------------------