

Til andelshaverne i
A/B Julius

Den 11. april 2025
3000.320

INDKALDELSE

I henhold til **Andelsboligforeningen Julius'** vedtægter § 25 indkaldes du herved til ordinær generalforsamling, der afholdes

Mandag den 28. april 2025 kl. 19.00-21.00

I Beboerlokalet beliggende Julius Valentiners Vej 22 A

Dagsorden.

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår, at basisboligafgiften indeksreguleres med 2,5% i tillæg til reguleringen af boligafgiften fra stiftelsen. Derudover vedlægges nøgleskema 4 til godkendelse.
5. Forslag.
 - a) Bestyrelsen stiller forslag om en omformulering af §11 og §23 i foreningens vedtægter jfr. vedhæftede bilag.
6. Valg til bestyrelsen.

På valg er Julie Bech Jankvist og Sebastian Löck. Julie er villig til genvalg, og Sebastian er uafklaret.

Herudover skal der vælges 2 suppleanter. Stig Holm og Steen Albrechtsen er villig til genvalg.
7. Eventuelt valg af administrator.

Bestyrelsen indstiller til at der laves en løbende kontrakt med nuværende administrator, med mulighed for at indhente tilbud fra konkurrerende administrationselskaber og evt. indgåelse af kontrakt med et nyt administrationselskab.

8. Eventuelt valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg.
9. Eventuelt.

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamling skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingens afholdelse dvs. senest kl. 12.00, den 20. april 2025.

Indkaldelse med bilag, regnskabet for 2024 samt budget for 2025 samt øvrige dokumenter kan rekvireres fra administrator.

Vær opmærksom på, at referat og dokumenter fra generalforsamlingen, fremover ikke omdeles, men kan rekvireres fra administrator.

Ønsker man i stedet regnskab/budget, bilag samt referatet fremsendt med almindelig post, bedes dette meddelt til foreningens administrator Camilla Bai Duelund pr. telefon 38 16 06 16 eller mail cbd@boelskifteadm.dk

Fuldmagtsblanket vedlægges.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for A/B Julius

Såfremt De ikke har mulighed for at deltage i generalforsamlingen, kan fuldmagt gives til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. jf. andelsboligforeningens vedtægter § 25, stk. 4.

FULDMAGT

Undertegnede:

Navn _____

der bebor lejligheden _____

giver herved _____

boende _____

fuldmagt til at disponere på mine vegne, herunder afgive stemme på mine vegne, på ordinær generalforsamling den 28. april 2025 i A/B Julius.

Frederiksberg, den / 2025 _____

Fuldmagtsgivers underskrift

Andelsboligforeningen

"Julius"

CVR. - nr 27 37 89 94

Årsrapport for 2024

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
Likviditetsoversigt.....	22

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

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

Udvikling i hovedtal

	2022	2023	2024
Boligafgift incl forbedringer (2003 = indeks 100).....	145,20	145,36	145,36
Andelsværdi pr. m2 (å kr. 500 i andelskapital).....	21.739,56	22.462,88	22.901,71
Andelsværdi pr. m2 (å kr. 200 i andelskapital).....	8.695,82	8.985,15	9.160,68
Andelsværdi pr. 1 kr. andelskapital.....	43,48	44,93	45,80

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2024 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 2024 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024

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.

Bestyrelsen har gennemgået noten om nøgleoplysninger, der fremgår af årsregnskabet. Gennemgangen har omfattet både de anførte oplysninger og nøgletal og beregninger heraf.

Bestyrelsen har gennemgået andelskroneberegningen, der fremgår af årsregnskabet. Gennemgangen har omfattet såvel de anvendte principper for opgørelse af andelskronen som selve beregningen.

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 24. februar 2025

I bestyrelsen:

Michael Eiler
Formand

Julie Bech Jankvist

Anette Cieslar

Sebastian Löck

Henrik Darre

Administratorerklæring

Som administrator i Andelsboligforeningen "Julius" har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 24. februar 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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 aflægges 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 24. februar 2025

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt omkostninger ved omprioritering.

Finansielle indtægter består af regnskabsperiodens renteindtægter fra indestående i bank samt kursgevinst ved omprioritering..

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		
		2024	Ej revideret 2024	2023
Boligafgift medlemmer.....		7.139.679	7.360.700	7.143.182
Garager, medlemmer.....		110.143	111.000	111.000
Husleje.....		92.382	91.000	90.753
Erhvervsleje		419.108	418.000	409.404
Garager		8.472	6.600	6.600
Andre indtægter.....	1	120.345	87.000	86.594
Indtægter i alt		7.890.129	8.074.300	7.847.533
OMKOSTNINGER:				
Ejendomsskatter og forsikringer.....	2	-1.163.338	-1.407.250	-1.135.187
Forbrugsafgifter.....	3	-121.223	-120.500	-115.628
Vicevært og renholdelse.....	4	-507.804	-475.000	-445.125
Vedligeholdelse	5	-451.477	-750.000	-167.255
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	-11.308.071	-12.500.000	-310.257
Administrationsomkostninger.....	7	-303.427	-320.500	-306.032
Foreningsomkostninger.....	8	-183.525	-266.500	-205.076
Udgifter i alt.....		-14.038.865	-15.839.750	-2.684.560
Resultat før finansielle poster.....		-6.148.736	-7.765.450	5.162.973
Finansielle indtægter.....	9	8.880.191	8.725.000	113.884
Finansielle udgifter.....	10	-4.156.930	-4.006.654	-1.783.677
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT.....		-1.425.475	-3.047.104	3.493.180
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		-1.425.475	-3.047.104	3.493.180
Forslag til resultatdisponering				
Prioritetsafdrag	16	41.997	1.842.000	1.681.721
Overført resultatandel af årets resultat.....		-1.467.472	-4.889.104	1.811.459
Disponeret i alt.....		-1.425.475	-3.047.104	3.493.180

Balance

AKTIVER

ANLÆGSAKTIVER:	Note	31/12-2024	31/12-2023
Ejendommens værdi.....	11	<u>316.000.000</u>	<u>308.700.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>316.000.000</u>	<u>308.700.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Igangværende vinduesudskiftning.....		0	857.751
Andre tilgodehavender.....		16.960	0
Uafregnet andelsoverdragelser.....		3.450	5.828
Vandregnskab 2024/25.....	15	61.256	14.948
Forudbetalte omkostninger.....	12	<u>0</u>	<u>208.786</u>
Tilgodehavender i alt.....		<u>81.666</u>	<u>1.087.313</u>
Likvide beholdninger.....	13	<u>13.020.805</u>	<u>12.459.143</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>13.102.471</u>	<u>13.546.456</u>
AKTIVER I ALT		<u>329.102.471</u>	<u>322.246.456</u>

Balance

PASSIVER

EGENKAPITAL:	Note	31/12-2024	31/12-2023
Andelsindskud.....		5.355.000	5.355.000
Reserver for opskrivning af ejendom.....		225.088.430	217.788.430
Prioritetsafdrag.....		38.841.406	38.799.409
Overført resultat m.v.....		<u>-22.799.414</u>	<u>-29.631.942</u>
EGENKAPITAL I ALT FØR ANDRE RESERVER.....		<u>246.485.422</u>	<u>232.310.897</u>
ANDRE RESERVER			
(Jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse, kursudsving m.v.....		6.700.000	15.000.000
Reserveret til ekstraordinær afdrag.....		<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>
Andre reserver i alt.....		<u>8.500.000</u>	<u>16.800.000</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>254.985.422</u>	<u>249.110.897</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Prioritetsgæld	16	<u>70.400.500</u>	<u>72.597.046</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>70.400.500</u>	<u>72.597.046</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Kortfristet del af langfristet gæld.....		0	41.997
Forudbetalt boligafgift og leje.....		6.695	32.524
Fraflytter.....		44.007	0
Varmeregnskab 2023/24.....		107.740	0
Varmeregnskab 2024/25.....	14	114.300	134.242
Mellemregning med administrator.....		22.716	4.612
Vandregnskab 2023/24.....		29.114	1.290
Skyldige omkostninger.....	17	1.375.083	113.936
Afdrag Nykredit.....		1.799.500	0
Deposita og forudbetalt leje.....		<u>217.394</u>	<u>209.912</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.716.549</u>	<u>538.513</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT:.....		<u>74.117.049</u>	<u>73.135.559</u>
PASSIVER I ALT		<u>329.102.471</u>	<u>322.246.456</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Eventualforpligtelser	19		
Beregning af andelsværdi	20		
Nøgleoplysninger	21		

Egenkapitalopgørelse pr. 31 december

	31/12-2024	31/12-2023
Andelskapital		
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.....	217.788.430	215.588.430
Årets regulering.....	7.300.000	2.200.000
I alt	<u>225.088.430</u>	<u>217.788.430</u>
Prioritetsafdrag		
Primo saldo.....	38.799.409	37.117.688
Årets afdrag.....	41.997	1.681.721
I alt	<u>38.841.406</u>	<u>38.799.409</u>
Overført resultat		
Primo saldo.....	-29.631.942	-36.643.401
Overført til / fra reserver	8.300.000	5.200.000
Årets resultat.....	-1.467.472	1.811.459
I alt	<u>-22.799.414</u>	<u>-29.631.942</u>
Egenkapital før andre reserver.....	<u>246.485.422</u>	<u>232.310.897</u>
Andre reserver		
Reserveret til vedligeholdelse, kursudsving mv		
Primo saldo.....	15.000.000	22.000.000
Regulering for året.....	-8.300.000	-7.000.000
I alt	<u>6.700.000</u>	<u>15.000.000</u>
Reserveret til ekstraordinært afdrag		
Primo saldo.....	1.800.000	0
Regulering for året.....	0	1.800.000
I alt	<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>
Andre reserver i alt	<u>8.500.000</u>	<u>16.800.000</u>
Egenkapital i alt	<u>254.985.422</u>	<u>249.110.897</u>

Noter

1	Andre indtægter	Budget		2023
		2024	Ej revideret 2024	
	Ventelistegebyrer.....	11.305	12.000	10.300
	Leje af beboerlokaler.....	56.628	43.000	42.482
	Refusion varmeregnskab, erhverv.....	15.358	32.000	31.160
	Refusion forsikringskader.....	36.934	0	0
	Andre indtægter.....	120	0	0
	Refusion gebyrer.....	0	0	2.652
	Andre indtægter i alt.....	<u>120.345</u>	<u>87.000</u>	<u>86.594</u>
2	Ejendomsskatter, afgifter og forsikring			
	Ejendomsskat og renovation.....	933.691	1.177.250	916.736
	Ejendoms og arbejdsskadeforsikring.....	229.647	230.000	218.451
	Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	<u>1.163.338</u>	<u>1.407.250</u>	<u>1.135.187</u>
3	Forbrugsafgifter			
	Ejendommens andel i vand	0	500	400
	Elektricitet og gas.....	121.223	120.000	115.228
	Forbrugsafgifter i alt.....	<u>121.223</u>	<u>120.500</u>	<u>115.628</u>
4	Ejendomsservice & renholdelse			
	Ejendomsservice.....	420.000	425.000	420.000
	Graffiti, mv.....	9.676	0	0
	Glatførebekæmpelse.....	78.128	50.000	25.125
	Ejendomsservice & renholdelse i alt.....	<u>507.804</u>	<u>475.000</u>	<u>445.125</u>
5	Vedligeholdelse m.v.			
	Snedker og tømrer.....	4.431		16.293
	Murer.....	3.287		0
	VVS.....	1.150		1.689
	Elektriker.....	87.408		7.901
	Glarmester.....	4.811		8.297
	Udskiftning af varmemålere.....	228.235		0
	Varmeanlæg herunder service.....	37.633		15.926
	Vaskeri.....	18.185		31.428
	Låse, dørpumper og nøgler.....	8.347		10.119
	Dørtelefonanlæg.....	5.119		7.144
	Brønde, kloakker og faldstammer.....	5.798		12.083
	Havevedligeholdelse	4.025		50.257
	Bogstaver og vejnummer.....	6.856		0
	Elektronik.....	14.535		0
	Diverse materialer/småanskaffelser.....	21.657		6.118
	Budgetteret vedligeholdelse.....	0	750.000	0
	Vedligeholdelse i alt	<u>451.477</u>	<u>750.000</u>	<u>167.255</u>

Noter

	2024	Budget Ej revideret 2024	2023
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Udskiftning af loft, beboerlokale.....	0	0	225.257
Vaskemaskiner.....	0	0	85.000
Vinduesprojekt.....	11.308.071	12.500.000	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	<u>11.308.071</u>	<u>12.500.000</u>	<u>310.257</u>
7 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar.....	190.500	190.500	188.600
Aftalt fradrag.....	0	0	-20.000
Administrationshonorar, nøgletal og hjemmeside.....	6.175	6.000	11.776
Revision og regnskabsmæssig assistance, inkl regluring sidste år.....	46.250	41.000	44.500
Varme og vandregnskabshonorar.....	30.600	60.000	58.365
Gebyrer Nets m.fl.....	28.679	22.000	22.252
Kontorhold og porto.....	1.181	1.000	577
Diverse udgifter	42	0	-38
Administrationsomkostninger i alt	<u>303.427</u>	<u>320.500</u>	<u>306.032</u>
8 Foreningsomkostninger			
Generalforsamling, bestyrelsesmøder.....	11.510	1.500	537
Bestyrelseshonorar.....	100.000	100.000	100.000
Valuarhonorar.....	18.500	19.000	18.000
Advokathonorar.....	1.308	0	0
Telefon vicevært.....	2.166	0	2.283
Beboerlokale samt kontor.....	35.863	100.000	77.896
Beboerarrangementer.....	8.625	25.000	0
EDB support.....	5.553	6.000	5.970
Diverse foreningsudgifter.....	0	0	390
Budgetteret foreningsudgifter.....	0	15.000	0
Foreningsomkostninger i alt.....	<u>183.525</u>	<u>266.500</u>	<u>205.076</u>
9 Finansielle indtægter			
Bankrenter.....	22.644	0	32.995
Kursgevinst ved omprioritering.....	8.549.059	8.553.000	0
Bankrenter aftaleindlån.....	308.488	172.000	80.889
Finansielle indtægter i alt.....	<u>8.880.191</u>	<u>8.725.000</u>	<u>113.884</u>

Noter

10 Finansielle udgifter	2024	Budget Ej revideret 2024	2023
Prioritetsrenter jf note 17.....	3.505.659	3.310.000	1.783.677
Omprioriteringsudgifter.....	651.169	696.654	0
Renter, bank mv.....	102	0	0
Finansielle udgifter i alt.....	<u>4.156.930</u>	<u>4.006.654</u>	<u>1.783.677</u>

11 Ejendommen matr. Nr. 34 ab, 34 I og 34 aa, Frederiksberg	31/12-2024	31/12-2023
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.....	217.788.430	215.588.430
Opskrivning for året.....	7.300.000	2.200.000
Opskrivninger i alt	<u>225.088.430</u>	<u>217.788.430</u>
Ejendomsværdi i alt	<u>316.000.000</u>	<u>308.700.000</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 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuarfirmaet Stad Erhverv den 31. december 2024. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 316,0 mio kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,00 % inkl. inflation

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	31/12-2024	31/12-2023
Forudbetalte forsikringer.....	<u>0</u>	<u>208.786</u>
Forudbetalte omkostninger i alt	<u><u>0</u></u>	<u><u>208.786</u></u>
 13 Likvide beholdninger		
Nykredit, erhvervskonto 8117-2733034.....	1.449.137	1.890.286
Nykredit, Aftaleindlån 8117-1790670.....	7.000.000	10.080.889
Nykredit, erhvervskonto 8117-1704650.....	4.043.884	0
Nordea Bank konto 5368 769 802 (beboerlokale).....	520.277	479.487
Nordea Bank konto 7556 545 566 (bestyrelsen).....	<u>7.507</u>	<u>8.481</u>
Likvide beholdninger i alt	<u><u>13.020.805</u></u>	<u><u>12.459.143</u></u>
 14 Varmeregnskab 2024/25		
Afholdte udgifter.....	-207.799	-187.407
A conto indbetalt.....	<u>322.099</u>	<u>321.649</u>
Varmeregnskab i alt	<u><u>114.300</u></u>	<u><u>134.242</u></u>
 15 Vandregnskab 2024/25		
Afholdte udgifter.....	-208.520	-160.697
A conto indbetalt.....	<u>147.264</u>	<u>145.749</u>
Vandregnskab i alt	<u><u>-61.256</u></u>	<u><u>-14.948</u></u>

Noter

16 Prioritetsgæld	Renter & bidrag	Afdrag	Nominel restgæld	Kursværdi
Nykredit, nom. kr. 19.278.000 - Resttid 28 år				
Rentetilpasningslån. Afdragsfrit til 31/12 2032.....	725.795	0	19.298.000	19.553.829
Nykredit, nom. kr. 52.902.000 Obl. lån 5 % resttid 29 1/4 år.....				
Afdragsfrit til 31/12 2055.....	2.754.318	0	51.102.500	52.054.794
Nykredit, nom. kr. 60.702.000 kontantlån 1,598 % indfriet.....	25.546	41.997	0	0
I alt.....	<u>3.505.659</u>	<u>41.997</u>	<u>70.400.500</u>	<u>71.608.623</u>

17 Skyldige omkostninger	31/12-2024	31/12-2023
Revisor.....	41.000	40.000
Boelskifte Administration.....	27.300	0
Solbjerg Ejendomsservice.....	70.000	35.000
Fisker El.....	70.570	0
A-Skat og AM- bidrag.....	11.295	10.834
Forsikringer.....	19.294	0
El og gas afgifter.....	29.304	12.877
Svaneeng A/S.....	1.054.872	0
Casi.....	34.256	0
Diverse omkostninger, afregning.....	792	275
Deposita beboerlokale.....	16.400	14.950
Skyldige omkostninger i alt	<u>1.375.083</u>	<u>113.936</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. 72.200.000

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

31/12-2024

Regnskabsmæssig egenkapital før reserver..... 246.485.422

Prioritetsgæld

Nominel prioritetsgæld..... 70.400.500

Kursværdi prioritetsgæld..... -71.608.623 -1.208.123

Reguleret egenkapital..... 245.277.299

Der fordeles således:

10.702 M2 á kr. 500 i andelsindskud i alt kr. 5.351.000..... 245.094.085

Svarende til kr. 22.901,71 pr. m2 og kr. 45,80 pr. 1. kr. andelskapital

20 M2 á kr. 200 i andelsindskud i alt kr. 4.000..... 183.214

Svarende til kr. 9.160,68 pr. m2 og kr. 45,80 pr. 1. kr. andelskapital

Reguleret egenkapital..... 245.277.299

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

Andelsværdi vedtaget på generalforsamling den 24. april 2024

10.702 M2 á kr. 500 i andelsindskud i alt kr. 5.351.000..... 240.397.732

Svarende til kr. 22.468,82 pr. M2 og kr. 43,48 pr. 1. kr. andelskapital

20 M2 á kr. 200 i andelsindskud i alt kr. 4.000..... 179.703

Svarende til kr. 8.985,15 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:	2022	2023	2024	
	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	316.000.000	28.275
F 3 Generalforsamlingsbestemte reserver	8.500.000	761
F 4 Reserver i procent af ejendomsværdien	3	

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)	7.147.680	668
H 2 Erhvervsleje i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm inkl. (december)	429.720	40
H 3 Boligleje i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm inkl. (december)	93.792	9
	2022	2023
	2024	
J Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	297	326
		-133
		Kr. pr. m2 andel
K 1 Forslået andelsværdi		22.919
K 2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		5.701
K 3 Teknisk andelsværdi		28.621
	2022	2023
	2024	
M 1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	56	15
M 2 Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	0	28
M 3 Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	56	43
	2022	2023
	2024	
P Friværdi, opgjort som ejendommens regnskabsmæssige værdi fratrukket gæld i ejendommen til regnskabsmæssig værdi		241.882.951
P Friværdi omregnet i % af ejendommens regnskabsmæssige værdi		77%
	2022	2023
	2024	
R Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	155	157
	2022	2023
	2024	

Noter

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2024, 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.....	28.275	29.527
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.106	16.819
Gældforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.459	5.701
Reserver uden for andelsværdi	761	794
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ²		668
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²		483
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m ²		1.535
Regnskabsmæssige procenttal		<u>%</u>
Vedligeholdelse løbende og genopretning		64
Øvrige omkostninger		12
Finansielle poster		23
Prioritetsafdrag		0
Udgifter m.v.....		<u>100</u>
Boligafgift i % af de samlede ejendomsindtægter		<u>90</u>

Likviditetsoversigt pr. 1. januar 2025

Disponible beløb

Uafregnet andelsoverdragelser.....	3.450
Vandregnskab 2024/25.....	61.256
Andre tilgodehavender.....	16.960
Likvide beholdninger.....	<u>13.020.805</u>
I alt.....	<u>13.102.471</u>

Gældsposter

Forudbetalt boligafgift og leje.....	6.695
Fraflyttere.....	44.007
Varmeregnskab 2023/24.....	107.740
Varmeregnskab 2024/25.....	114.300
Mellemregning med administrator.....	22.716
Vandregnskab 2023/24.....	29.114
Afdrag Nykredit.....	1.799.500
Skyldige omkostninger.....	<u>1.375.083</u>
I alt.....	<u>3.499.155</u>
Likviditetsoverskud.....	<u>9.603.316</u>

AB Julius

Bestyrelsens og administrators forslag til driftsbudget for 2025

	Budget Ej revideret 2025
INDTÆGTER:	
Boligafgift medlemmer.....	7.155.500
Boligafgiftsstigning 2,5 % fra 01.07.2025.....	102.500
Garager, medlemmer.....	112.000
Husleje.....	95.000
Erhvervsleje	432.000
Garager	8.600
Leje af beboerlokale.....	57.000
Ventelistegebyrer.....	12.000
Refusion varmeregnskab, erhverv.....	16.000
Indtægter i alt	7.990.600
UDGIFTER:	
Ejendomsskatter	-640.000
Renovation.....	-380.600
Ejendoms og arbejdsskadeforsikring	-235.000
Ejendommens andel i vand og varmekonsum.....	-10.000
El forbrug.....	-123.000
Ejendomsservice.....	-435.000
Snerydning, saltning og rengøringsartikler.....	-75.000
Vedligeholdelse løbende.....	-750.000
Rest vinduesprojekt.....	-110.000
Administrationshonorar.....	-193.725
Administrationshonorar, nøgletal og hjemmeside.....	-6.500
Revision samt nøgletal.....	-43.000
Valuarhonorar.....	-20.000
Varme og vandregnskabshonorar.....	-32.000
Gebyrer Nets m.fl.....	-30.000
Kontorartikler og porto.....	-2.000
EDB udgifter.....	-6.000
Generalforsamling og bestyrelsesmøder.....	-12.000
Beboerarrangementer.....	-50.000
Bestyrelseshonorar.....	-100.000
Beboerlokale samt kontor.....	-50.000
Budgetteret diverse foreningsudgifter mv.....	-15.000
Udgifter i alt.....	-3.318.825
Resultat før finansielle poster.....	4.671.775
Renteindtægter.....	150.000
Prioritetsrenter.....	-3.453.900
Finansielle poster netto.....	-3.303.900
Resultat før skat.....	1.367.875
Skat af årets resultat.....	0
Resultat før afdrag.....	1.367.875
Afdrag:	
Afdrag jf. vedtagelse i 2024.....	-1.800.000
Afdrag jf. forslag.....	-2.500.000
Resultat efter afdrag.....	-2.932.125

I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	A/B Julius
A2	Adresse	Finsensvej 49-51, Julius Valentiners Vej 22-40 & P.G. Ramms Allé 66
A3	CVR-nr.	27 37 89 94

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	10/04/2025
---	------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	○	○	○
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Kr.	Gns. kr. pr m ²
F2	kr 316.000.000	kr 28.275
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	kr 8.500.000	kr 761
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.		

Gns. kr. pr. andels-m² pr. år

H1	Boligafgift	kr 7.147.680
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		

Teknisk andelsværdi

Gns. kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	kr 22.919
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	kr 5.701
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	kr 28.620
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?		
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	77
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		

Motivation af bestyrelsens forslag om ændring af §11 Forandringer og § 23 Eksklusion i AB Julius vedtægter

Boelskifte Administration anbefaler AB Julius at følge Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations (ABF) anbefaling til ændring af normalvedtægten.

Højesteret afsagde den 25. august 2023 en dom, hvor det blev slået fast, at lejelovens bestemmelser om lejers ansvar for installationer i boligen ikke kan anvendes analogt på andelshaver. Afgørelsen brød med den tidligere retstilstand på området, hvor det har været antagelsen, at andelshaveren, der får en forandring udført, har det objektive ansvar for eventuelle skader forårsaget af forandringen – på tilsvarende vis, som en lejer er ansvarlig i henhold til lejeloven.

ABF har valgt at udarbejde en række tilføjelser til forandringsbestemmelsen som følge af dommen. Tilføjelserne kombinerer en række redskaber til bestyrelsen med et objektive ansvar for den udførende andelshaver.

Senere købere af andelsboligen indtræder ikke i dette objektive ansvar. Bestemmelserne er udtryk for ABF's anbefalinger til andelsboligforeninger.

Oversigt over ændringerne i A/B Julius' § 11 og § 23

- Bestyrelsen får mulighed for at kræve at få et projekt vurderet af foreningens fagmand for andelshavers regning.
- Bestyrelsen får mulighed for at kræve, at der tegnes forsikring eller stilles sikkerhed, når en andelshaver vil foretage forandringer i boligen.
- Bestyrelsen får mulighed for at kræve, at foreningens fagmand fører tilsyn undervejs og ved afslutningen af byggearbejder for andelshavers regning.
- Hvis et arbejde skal udføres af autoriserede håndværkere, skal andelshaver vise dokumentation for autorisation og ansvarsforsikring, inden arbejdet iværksættes.

- Sanktionsmuligheder ved andelshavers misligholdelse af forandringsbestemmelsen.

Andelshaver kan blive mødt af krav om reetablering, herunder mulighed for, at foreningen reetablerer for andelshavers regning.

- Tilføjelse til eksklusionsbestemmelsen om, at andelshaveren kan ekskluderes, hvis andelshaveren foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11, og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist.
- Andelshaveren, der får et arbejde udført, er erstatningsansvarlig for skader, herunder hændelige skader, der er forårsaget af forandringerne, uanset hvem der har udført dem. Altså et objektivi ansvar.

Såfremt der er spørgsmål til ændringens baggrund eller de konkrete forslag til vedtægtsændringer, er man velkommen til at henvende sig til foreningens administrator Camilla Bai Duelund pr. telefon 38 16 06 16 eller mail cbd@boelskifteadm.dk"

Bestyrelsens forslag på baggrund af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations (ABF) anbefaling til ændring af normalvedtægten, som Boelskifte Administration anbefaler at følge.

§ 11 Forandringer (ordlyd 2022)

§ 11 Forandringer - Forslag til ny ordlyd (2025)

<p>Stk. 1 Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.</p>	<p>Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.</p>
<p>Stk.2 Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest 3 uger inden udførelsens påbegyndelse. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.</p>	<p>Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.</p>
	<p>Stk. 3 Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.</p>

	<p>Stk. 4 Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.</p>
	<p>Stk. 5 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.</p>
	<p>Stk. 6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.</p>
	<p>Stk. 7 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen</p>

	kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 23.
	Stk. 8 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand. Såfremt der af foreningen er tegnet forsikring, hvor der kan opnås dækning for evt. skade, skal en sådan forsikring gå forud for andelshavers erstatningspligt

§ 23 Eksklusion (ordlyd 2022)**§ 23 Eksklusion - Forslag til ny ordlyd (2025)**

Stk. 1 Bestyrelsen kan ekskludere en andelshaver og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde: 1) Når en andelshaver ikke betaler skyldig indskud, og andelshaveren ikke har betalt det skyldige beløb senest 8 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til andelshaveren. 2) Når en andelshaver er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og andelshaveren ikke har berigtiget restancen senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til andelshaveren. 3) Når en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.	Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren: A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art, B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 6, C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11, stk. 7,
---	--

<p>4) Når en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.</p> <p>5) Hvis en andelshaver driver ulovlig virksomhed i ejendommen.</p> <p>6) Hvis en andelshaver handler med stoffer i lejligheden.</p> <p>7) Hvis en andelshaver udviser voldelig adfærd overfor andre i foreningen eller andre i forbindelse med foreningen.</p> <p>8) Hvis en andelshaver udøver hærværk på fælles område og bygninger.</p>	<p>D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,</p> <p>E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller</p> <p>F) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet</p>
<p>Stk. 2 Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i §18.</p>	<p>Stk. 2 Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 17. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 14, stk. 2, litra B og C og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.</p>
	<p>Stk. 3 Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 17.</p>