



**CHRISTENSEN
KJÆRULFF**

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

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

Andelsboligforeningen "Julius"

**Årsrapport for tiden 1. januar - 31. december 2016
Likviditetsoversigt pr. 1. januar 2017**

Administrator:

Boelskifte Administration A/S
Solbjergvej 3
2000 Frederiksberg



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	2
Ejendomsoplysninger	3
Udvikling i hovedtal	3
 Påtegninger	
Administrator og bestyrelse	4 - 5
Den uafhængige revisor	6 - 8
 Årsrapport for tiden 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11 - 14
Balance	15 - 18
Beregning af andelenes værdi	19
Nøgletalsskema	20 - 21
Specifikationer til prioritetsgæld	22
Likviditetsoversigt ultimo	23
 Budget for 1. januar - 31. december 2017	
Bestyrelsens og administrators forslag til driftsbudget	24 - 26



Foreningsoplysninger

Foreningens navn

Andelsboligforeningen "Julius"

Matr.nr. 34 ab, 34 l og 34 aa, Frederiksberg

Bestyrelsen

Michael Eiler

Marina Martinussen

Anette Cieslar

Sebastian Löck

Mark Allerup

Administrator

Boelskifte Administration A/S

Solbjergvej 3

2000 Frederiksberg

Telefon 38 16 06 16

Kontaktperson: Tina Willumsen

Revisor

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Store Kongensgade 68

1264 København K.

Telefon 33 30 15 15

Bank

Nykredit Bank



Foreningsoplysninger

Ejendommen

Antal lejligheder og erhverv	141
Fordelt på:	
Andelslejligheder, beboelse	133
Udlejede lejligheder	4
Erhverv	4
Antal etager	5
Antal opgange	13
Samlet boligareal	10.870 m ²
Grundareal	5.516 m ²

Arealfordeling ifølge BBR

Bebygget areal	2.091 m ²
Boligareal	10.816 m ²
Erhvervsareal	637 m ²

Udvikling i hovedtal

Udvikling i boligafgift og andelskrone

	2014	2015	2016
Boligafgift (2003 = indeks 100)	142	142,6	145,7
Andelsværdi pr. m ² (å kr. 500 i andelskapital)	12.083,99	13.106,76	13.871,99
Andelsværdi pr. m ² (å kr. 200 i andelskapital)	4.833,60	5.242,70	5.548,80
Andelsværdi pr. 1 kr. andelskapital	24,16	26,21	27,74



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsregnskabet for 2016 for Andelsboligforeningen "Julius".

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven med fornødne tilpasninger samt andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi kan efter vores bedste overbevisning bekræfte følgende forhold:

- Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen. Disse er til stede og er forsvarligt værdiansat.
- Foreningens aktiver er ikke pantsat, behæftet med ejendomsforbehold eller lignende ud over det i årsregnskabet anførte.
- Samtlige aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser, der påhviler foreningen, er forsvarligt opgjort og indregnet eller oplyst i årsregnskabet.
- Oplysninger til nøgletalsskemaet er udarbejdet af bestyrelse og administrator.
- Der er ikke verserende eller truende erstatningskrav, retssager, skattesager m.v., ud over de i årsregnskabet anførte.
- Foreningen har tegnet forsikringer i et sådant omfang, at foreningens aktiver og hele foreningen skønnes rimeligt forsikringsdækket i skadessituationer.
- At der ikke indtil underskriftstidspunktet er afdækket besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen.
- Der er ikke i perioden fra regnskabsårets udløb og indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.
- Foreningen har pr. regnskabsdatoen ikke indgået aftale om renteswap eller andre finansielle instrumenter.



Administrator og bestyrelse - fortsat

- Foreningens kapitalberedskab anses for tilstrækkeligt til dækning af foreningens fortsatte drift i det kommende regnskabsår 2017.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 9. marts 2017

Administratorer:

Boelskifte Administration A/S

Bestyrelsen:

Michael Eiler

Marina Martinussen

Anette Cieslar

Sebastian Löck

Mark Allerup



Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Julius"

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Julius" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, samt likviditetsforklaring. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget det af generalforsamlingen pr. 15. marts 2016 godkendte resultatbudget for 2016. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator 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. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator 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 bestyrelse og administrator enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.



Den uafhængige revisors påtegning - fortsat

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.

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 foreningens og administrators 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 foreningens bestyrelse og administrators 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.



Den uafhængige revisors påtegning - fortsat

- 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 foreningens bestyrelse og administrator 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 9. marts 2017

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Mogens Stern
Statsautoriseret revisor



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Julius" er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold, lov om andelsboligforeninger 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 oplysninger om andelenes værdi, jævnfør lov om andelsboligforeninger.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet efter foreningens art og omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Periodisering

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Finansielle poster

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

Skat

Foreningen er skattepligtig af den andel af årets resultat, der kan henføres til erhvervsmæssig virksomhed med udlejning til andre end andelshavere i foreningen. Den beregnede skat vedrørende udlejning for regnskabsåret indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudt skat af eventuel underskudsfræførsel (skatteaktiv) indregnes ikke, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.



Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Foreningens ejendom

Ejendommen optages i balancen til anskaffelsessummen.

Under hensyntagen til det retvisende billede af årsregnskabet og andelsboliglovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Foreningens prioritetsgæld måles til nominel værdi svarende til pantebrevsrestgælden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer 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.

NØGLETAL

De på side 20 - 21 anførte nøgletal har til formål at give regnskabslæseren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske situation.

**Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2016****INDTÆGTER**

Ikke revideret budget 2016 t.kr.		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Medlemmer		
6.922	Boligafgift	6.929.552	6.875.045
<u>101</u>	Garager	<u>101.028</u>	<u>100.328</u>
<u>7.023</u>		<u>7.030.580</u>	<u>6.975.373</u>
	Ikke Medlemmer		
168	Husleje boliger	169.273	176.963
325	Erhvervsleje	326.318	319.974
	Refusion erhvervslejer (støjgener gårdprojekt)	0	- 5.301
<u>7</u>	Garager	<u>6.600</u>	<u>6.600</u>
500		502.191	498.236
<u>- 0</u>	Tab på boliglejere og ved tomgang	<u>0</u>	<u>- 23.443</u>
<u>500</u>		<u>502.191</u>	<u>474.793</u>
7.523		7.532.771	7.450.166
	Renteindtægter		
	Nykredit:		
	Erhvervskonto 8117-2733034	0	2.794
	Nordea Bank:		
	Konto 7556 545 566 (bestyrelsen)	0	0
	Konto 5368 769 802 (beboerlokaler)	0	0
	Danske Bank, girokonto 1013 9554	0	4
<u></u>	Grundejernes Investeringsfond	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>2</u>		<u>0</u>	<u>2.798</u>
	Andre indtægter		
	Ventelistegebyrer	1.000	1.850
	Leje af beboerlokaler	36.486	66.963
	Refusion varmeregnskab, erhverv	32.068	31.251
<u>0</u>	Fraflyttere m.v.	<u>1.822</u>	<u>1.966</u>
<u>75</u>		<u>71.376</u>	<u>102.030</u>
<u>7.600</u>	INDTÆGTER I ALT	<u>7.604.147</u>	<u>7.554.994</u>

**Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2016****UDGIFTER**

Ikke revideret budget 2016 t.kr.		2016	2015
	Prioritetsrenter		
546	BRF, 2,33152% (fra 1/1 2013)	545.860	545.860
0	Nykredit, 3,2236% (fra 1/7 2014 til 1/4 2015)	0	583.798
1.697	Nykredit, 2,2384% (fra 1/4 2015)	1.696.760	1.299.776
<u>2.243</u>		<u>2.242.620</u>	<u>2.429.434</u>
	Finansiering i øvrigt		
	Omkostninger v/ hjemtagelse af nyt lån og omprioritering ...	0	81.774
	Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	1.803.234
	Nykredit, garanti	0	3.657
	Nykredit, udbetalingskonto	0	73
	Nordea Bank, konto 7556 545 566 (bestyrelsen)	0	3
	Nykredit, erhvervskonto 8117-2733034	1.884	0
<u>0</u>		<u>1.884</u>	<u>1.888.741</u>
	Ejendomsudgifter		
701	Ejendomsskatter, renovation m.v.	700.769	679.199
154	Forsikringer	152.522	150.039
1	Vandforbrug, A/B's andel	401	522
120	Elforbrug	113.794	90.812
	Vicevært m.v.:		
	Løn	297.511	294.668
	Aflønningsfirma	53.625	67.875
425	Lovpligtige sociale bidrag incl. pension	51.087	50.797
30	Anden renholdelse	7.374	32.068
<u>1.431</u>		<u>1.377.083</u>	<u>1.365.980</u>
	Vedligeholdelse		
	Maler	0	95.625
	Snedker og tømrer	0	65.363
	Murer	0	9.375
	Blikkenslager	13.550	13.736
	Brønde, kloakker og faldstammer	0	15.886
	Montering af detektorer	0	250.788
	Elinstallatør	19.234	35.078
	Dørtelefonanlæg	25.638	12.195
	transport	58.422	498.046

**Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2016****UDGIFTER - fortsat**

Ikke revideret budget 2016 t.kr.		2016	2015
	Vedligeholdelse - fortsat		
	transport	58.422	498.046
	Glarmester	20.100	32.942
	Varmeanlæg	13.049	34.492
	Vaskeri	30.122	18.121
	Låse, nøgler og dørpumper	726	3.715
	Havevedligeholdelse	24.442	12.661
	Havemøbler og cykelstativ	0	13.008
	Antenneinstallation	0	7.375
	Diverse materialer m.v.	8.656	7.380
<u>900</u>		<u>155.517</u>	<u>627.740</u>
	Haveprojekt		
	Teknikerhonorar	0	131.250
	Håndværkerentreprise	31.250	2.601.715
	Byggesagsgebyr	0	3.505
<u>100</u>		<u>31.250</u>	<u>2.736.470</u>
	Ekstraordinær vedligeholdelse og genopretning		
0	Køb af traktor/fejmaskine	46.750	0
200	Installation af fibernet	196.375	0
<u>1.356</u>	Ekstraordinær vedligeholdelse og genopretning i øvrigt	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>1.556</u>		<u>243.125</u>	<u>0</u>
	Administrationsudgifter m.v.		
221	Administrationshonorar incl. moms	220.800	220.800
	Andre administrationshonorarer	2.900	8.700
38	Revision og regnskabsassistance incl. nøgletalsskema	38.100	37.400
50	Varme- og vandregnskabshonorar incl. kontrolmanual	48.801	47.248
	(Gebyrer Nets m.fl.	17.222	15.965
<u>25</u>	(Kontorartikler, porto m.v.	<u>5.296</u>	<u>6.478</u>
<u>334</u>		<u>333.119</u>	<u>336.591</u>
	Foreningsudgifter		
100	Bestyrelseshonorar	100.000	100.000
	(Udgifter til møder og generalforsamling m.v.	1.088	6.895
	(Gaver og blomster	0	3.350
	(Telefon (bestyrelsen)	2.858	2.157
	(Internet / telefoni	2.080	5.648
<u>100</u>	transport	<u>106.026</u>	<u>118.050</u>

**Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2016****UDGIFTER - fortsat**

Ikke revideret budget 2016 t.kr.		2016	2015
100	Foreningsudgifter fortsat	transport 106.026	118.050
	(Support / opdatering af hjemmeside og mail	0	6.175
	(Annoncer	1.404	0
70	(Beboerlokaler samt kontor	31.706	41.953
170		139.136	166.178
	Afskrivninger		
	Vand- og varmemålere	26.619	26.619
	Inventar	11.915	3.971
38		38.534	30.590
	Andre udgifter		
	Advokatsalærer	0	7.000
	Teknikerhonorar (vedligeholdelsesgennemgang)	11.875	15.597
	Valuarvurdering	25.325	25.325
	Abonnement ePay	0	1.486
	Vurderinger	0	1.175
60		37.200	50.583
6.832	UDGIFTER I ALT	4.599.468	9.632.307
7.600	Indtægter	7.604.147	7.554.994
6.832	Udgifter	4.599.468	9.632.307
768	RESULTAT FØR SKAT	3.004.679	- 2.077.313
0	Skat af årets resultat	0	0
768	ÅRETS RESULTAT	3.004.679	- 2.077.313
	Forslag til resultatdisponering		
1.584	Betalte prioritetsafdrag	1.584.342	1.493.374
0	Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	- 1.803.234
- 816	Overført restandel af årets resultat	1.420.337	- 1.767.453
768	DISPONERET I ALT	3.004.679	- 2.077.313

**Balance pr. 31. december 2016****AKTIVER**

	<u>31/12 2016</u>	<u>2015</u>
Ejendommen, matr. nr. 34 ab, 34 I og 34 aa, Frederiksberg		
Saldo 1. januar:		
Anskaffelsessum 1. januar	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
Udskiftning 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, rest (2012)	<u>4.488.548</u>	<u>4.488.548</u>
	90.911.570	90.911.570
Ejendomsvurdering 1/10 2016: kr. 180.000.000 (uændret), heraf grundværdi: kr. 23.663.600 (nedsat kr. 606.800).		
 Vand- og varmemålere:		
Saldo 1. januar	91.033	
Afskrivning:		
13% p.a. af kr. 55.800	- 7.254	
13% af kr. 30.375	- 3.949	
13% af kr. 118.588	<u>- 15.416</u>	
	- 26.619	64.414
		91.033
 Inventar, kontor og beboerlokaler:		
Saldo 1. januar	11.915	
Afskrivning, rest	<u>- 11.915</u>	0
		11.915
 Likvide beholdninger:		
Nykredit:		
Erhvervskonto 8117-2733034	6.396.799	5.009.337
Nordea Bank:		
Konto 7556 545 566 (bestyrelsen)	10.728	- 563
Konto 5368 769 802 (beboerlokaler)	328.418	292.909
Danske Bank, girokonto 1013 9554 (ophørt)	0	6.445
Viceværtbeholdning	<u>2.307</u>	<u>1.307</u>
	6.738.252	5.309.435
transport	97.714.236	96.323.953

**Balance pr. 31. december 2016****AKTIVER - fortsat**

	<u>31/12 2016</u>	<u>2015</u>
transport	97.714.236	96.323.953
Mellemregning med administrator	0	4.250
Tilgodehavender:		
Boligafgift m.v.	0	4.315
Fraflyttere (incl. vurderinger)	79.844	3.750
Energimærke (rest 1/7)	6.557	13.114
Håndværker	5.650	0
Udlæg i øvrigt	687	687
Forsikringskade	<u>3.000</u>	<u>0</u>
	95.738	<u>21.866</u>
Forudbetalte omkostninger:		
Vandafgift	23.060	23.371
EI	<u>0</u>	<u>9.607</u>
	23.060	<u>32.978</u>
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	<u>0</u>	<u>0</u>
AKTIVER I ALT	<u>97.833.034</u>	<u>96.383.047</u>

**Balance pr. 31. december 2016****PASSIVER**

			<u>31/12 2016</u>	<u>2015</u>
Prioritetsgæld, nom. restgæld				
	<u>Udløbsår</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Nom. værdi</u>	
BRFkredit, 2,33152% rentetilpasningslån (obligationsrestgæld kr. 19.619.606) (afdragsfrit til 31/12 2022) (hovedstol)	2042	21.282.646	19.278.000	
Nykredit, 2,2384% kontantlån (obligationsrestgæld kr. 65.017.504) (hovedstol kr. 65.824.000).....	2045	63.256.180	63.074.396	82.352.396
		<u>84.538.826</u>		83.936.738
Mellemregning med administrator			100	0
Forudbetalt løbende boligafgift m.v.			21.554	7.237
Afsat til revision incl. nøgletalsskema			38.100	37.400
Afsat til indkomstskat (indkomståret 2016)			0	0
Varmeregnskab 2016/17:				
A' conto indbetalt		321.135		
Afholdte udgifter		<u>- 266.604</u>	54.531	51.132
Vandregnskab 2016/17:				
A' conto indbetalt		141.277		
Afholdte udgifter		<u>- 115.298</u>	25.979	22.898
Kreditorer i øvrigt:				
El		19.310		0
Vicevært afløsning		16.500		0
Vedligeholdelse m.v.		3.707		33.275
Pension		3.832		3.832
Vicevært		889		889
Fjernvarme, 1 md.		96.091		101.521
A-skat og AM-bidrag		18.997		18.512
ATP		852		810
Øvrige lovpligtige bidrag		253		271
Deposita beboerlokaler		<u>9.000</u>		<u>8.500</u>
			<u>169.431</u>	<u>167.610</u>
			transport	82.662.091
				84.223.015

**Balance pr. 31. december 2016****PASSIVER - fortsat**

	<u>31/12 2016</u>	<u>2015</u>
transport	82.662.091	84.223.015
Deposita og forudbetalt leje	<u>223.387</u>	<u>217.155</u>
	82.885.478	84.440.170
Egenkapital		
Andelskapital:		
Saldo 1. januar	5.275.000	
Reservefond I:		
Saldo 1. januar	25.735.024	
Henlagte prioritetsafdrag ifølge resultatdisponering	<u>1.584.342</u>	27.319.366
Overført resultat:		
Saldo 1. januar	- 19.067.147	
Overskud ifølge resultatdisponering	<u>1.420.337</u>	- 17.646.810
PASSIVER I ALT	<u>97.833.034</u>	<u>96.383.047</u>

Skatteforhold

Den 29. november 2001 har Landsskatteretten afsagt kendelse om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervmæssige virksomhed ophører. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder, som andelsboligforeningen har solgt siden stiftelsen.

Til orientering kan det oplyses, at foreningen efter stiftelsen har solgt 14 lejelejligheder. Pr. balancedagen har foreningen 4 usolgte lejelejligheder og 4 erhvervslejemål.

Der gøres opmærksom på, at størrelsen af et eventuelt skattekrav for nærværende ikke kan opgøres, og at der derfor ikke er afsat noget beløb til dækning af et eventuelt skattekrav i det foreliggende årsregnskab.

Vi henviser i øvrigt til Østre Landsretsdøm af 22. maj 2009.

**Beregning af andelenes værdi**

Beregning af højeste værdi af andele pr. 31. december 2016, jf. lov om andelsboligforeninger, § 5, stk. 2, litra b (en valuarvurdering):

Aktiver

Ejendommen:

Anskaffelsessum med tillæg af

senere afholdte udgifter til forbedringer 90.911.570

Øvrige aktiver 6.921.464 97.833.034

Passiver

Prioritetsgæld, nom. værdi 82.352.396

Øvrige gældsposter 533.082 82.885.478

Regnskabsmæssig egenkapital **14.947.556**

Valuarvurdering pr. 31/12 2016 230.000.000

Bogført værdi af ejendommen udgør - 90.911.570 139.088.430

Prioritetsgæld, kursværdi - 84.538.826

Prioritetsgæld, nom. restgæld 82.352.396 - 2.186.430

151.849.556

Reserveret til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving m.v. - 5.500.000

Reguleret egenkapital herefter **146.349.556**

der fordeles således:

10.542 m² á kr. 500 i andelsindskud, i alt kr. 5.271.000

(svarende til kr. 13.871,99 pr. m² og kr. 27,74 pr. 1 kr. andelskapital) 146.238.580

20 m² á kr. 200 i andelsindskud, i alt kr. 4.000

(svarende til kr. 5.548,80 pr. m² og kr. 27,74 pr. 1 kr. andelskapital) 110.976

146.349.556

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

Valuaren fra DanBolig Gentofte oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,11%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Til yderligere oplysning om handelsværdiberegningen af ejendommen henvises til indholdet i valuarberegningen.

Bestyrelsen



Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysningerne er udarbejdet i henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.
Oplysningerne er opgjort pr. 31. december 2016.

- A1 Andelsboligforeningen "Julius"
- A2 Finsensvej 49 - 51, Julius Valentiners Vej 22 - 40 og P.G. Ramms Allé 66.
- A3 CVR-nr. 27 37 89 94

1. Grundlæggende oplysninger om foreningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:	Antal	Areal m ²
B1 Andelsboliger	133	10.542
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemaal	4	354
B4 Erhvervslejemaal	4	280
B5 Garager	14	-
B6 I alt	155	11.176

Fordelingstal	BBR	Opr. indskud	Andet
C1 Opgørelse af andelsværdi	x		
C2 Opgørelse af boligafgift	x		
C3 Som fordelingstal ved opgørelse af andelsværdi er benyttet m ² .			
C3 Som fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften er benyttet m ² .			
D1 Foreningen er stiftet 8. september 2003.			
D2 Ejendommen er opført år 1931.			

Hæftelser

- E1 Ifølge vedtægternes § 5, stk. 1 hæfter andelshaverne alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende.
For lån i kreditforeninger og pengeinstitutter, der optages ved stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
Der er p.t. ingen sådanne forbehold.

Anvendt vurderingsprincip

F1 Ejendommen er vurderet til en valuarvurdering.		
	Kr.	Kr. m ² i alt
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	230.000.000	20.580
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	5.500.000	492
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	2,4 %	



Nøgleoplysninger og nøgletal

fortsat

Eventualforpligtelser

- G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)
- G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldsforpligtelse på foreningens ejendom.

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

	<u>kr. pr. m²</u>
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ² (december 2016)	657
H2 Erhvervslejeindtægter pr. andelsbolig m ² (december 2016)	31
H3 Boliglejeindtægter pr. andelsbolig m ² (december 2016)	16
Erhvervslejeindtægten pr. m ² erhvervsareal (december 2016) andrager kr. 1.179 og boliglejeindtægten pr. m ² lejebolig (december 2016) areal andrager kr. 478	

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
J Årets overskud (før afdrag) pr. m ² andel	56	- 197	283

	<u>kr. pr. m² andel</u>
K1 Foreslået andelsværdi	13.872
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.205
K3 Teknisk andelsværdi	21.077

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
M1 Vedligeholdelse løbende pr. m ²	63	56	14
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering pr. m ² (særlig vedligeholdelse/forbedring)	3	245	25
M3 Vedligeholdelse/forbedring i alt pr. m ²	66	301	39

P Friværdi, opgjort som ejendommens regnskabsmæssige værdi fratrukket den regnskabsmæssige gæld i ejendommen incl. eventuelle SWAP-aftaler	8.559.174
Omregnet i %	9,4%

- Q Der afdrages på 1 af foreningens 2 kreditforeningslån. Gælden på det lån der afdrages på svarer til 77% af foreningens samlede prioritetsgæld.

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
R Årets afdrag pr. m ² andel	99	142	150



Specifikation af prioritetsgæld

Udløbsår	Kursværdi pr. 1/1 2016	Nom. værdi	Kursværdi pr. 31/12 2016	Nom. værdi	
BRFkredit, 2,33152% rentetilpasningslån					
Obligationsrestgæld:					
1/1 2016 kr. 19.669.127					
31/12 2016 kr. 19.619.606					
(afdragsfrit til 31/12 2022)					
(rentetilpasses 1/1 2023)					
(hovedstol)	2042	21.428.548	19.278.000	21.282.646	19.278.000
Nykredit, 2,2384% kontantlån					
Obligationsrestgæld:					
1/1 2016 kr. 66.714.316					
31/12 2016 kr. 65.017.504					
(hovedstol kr. 65.824.000)	2045	61.263.090	64.658.738	63.256.180	63.074.396
		82.691.638	83.936.738	84.538.826	82.352.396

Specifikation af renter og afdrag på prioritetsgæld

	Renter	Afdrag	I alt
BRFkredit, 2,33152%	545.860	0	545.860
Nykredit, 2,2384% kontantlån	1.696.760	1.584.342	3.281.102
	2.242.620	1.584.342	3.826.962

**Likviditetsoversigt pr. 1. januar 2017****Disponible beløb**

Likvide beholdninger	6.738.252	
Tilgodehavender	95.738	
Forudbetalte omkostninger	<u>23.060</u>	6.857.050

Gældsposter

Mellemregning med administrator	100	
Forudbetalt løbende boligafgift	21.554	
Afsat til revision	38.100	
Afsat til indkomstskat	0	
Varmeregnskab 2016/17	54.531	
Vandregnskab 2016/17	25.979	
Kreditorer i øvrigt	169.431	
Deposita og fast forudbetalt leje	<u>223.387</u>	533.082
Likviditetsoverskud til disposition		<u>6.323.968</u>



Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af budgettet for året 1. januar - 31. december 2017

Vi har opstillet budgettet for ovennævnte periode på grundlag af de fastlagte budgetforudsætninger og øvrige oplysninger, som bestyrelsen og administrator har tilvejebragt.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med IRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle opgørelser.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere bestyrelsen og administrator med budgettet i overensstemmelse med god budgetskik. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Budgettet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen er bestyrelsens og administrators ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger bestyrelsen og administrator har givet os til brug for at opstille budgettet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt budgettet er udarbejdet i overensstemmelse med de opstillede budgetforudsætninger.

Det opstillede budget er på baggrund af de budgetforudsætninger bestyrelsen og administrator har fastlagt. Budgettet er således tiltænkt til bestyrelsens og administrators brug og kan være uegnet til andre formål.

København, den 9. marts 2017

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Mogens Stern
Statsautoriseret revisor



Bestyrelsens og administrators forslag til driftsbudget for tiden 1/1 - 31/12 2017

Indtægter

Medlemmer:

Boligafgift m.v.	6.957.100	
Garager	<u>101.000</u>	7.058.100

Ikke medlemmer:

Boligleje	170.100	
Erhvervsleje	331.000	
Garage	<u>6.600</u>	<u>507.700</u>
		7.565.800

Renteindtægt		0
Andre indtægter		<u>50.000</u>
		7.615.800

Udgifter

Prioritetsrenter:

BRFKredit, 2,33152%	545.900	
Nykredit, 2,2384%	<u>1.654.400</u>	
	2.200.300	

Ejendomsudgifter:

Ejendomsskatter, renovation m.v.	712.500	
Forsikringer	156.000	
Vandforbrug, A/B' s andel anslået	1.000	
El-forbrug	120.000	
Vicevært m.v.	425.000	
Anden renholdelse	<u>30.000</u>	<u>1.444.500</u>

Vedligeholdelse		500.000
-----------------------	--	---------

Planlagt vedligeholdelse:

Reparation af kælder	740.000	
Port	100.000	
Inspektion og reparation af kloak og brønd	550.000	
Garager og brandkarm	50.000	
Kældernedgange	<u>50.000</u>	<u>1.490.000</u>

transport	5.634.800	7.615.800
-----------	-----------	-----------



**Bestyrelsens og administrators forslag til
driftsbudget for tiden 1/1 - 31/12 2017
fortsat**

	transport	5.634.800	7.615.800
Administration m.v.:			
Administrationshonorar incl. moms	223.000		
Varme- og vandregnskabshonorar incl. kontrolmanual	51.000		
Revision incl. nøgletalsskema	38.700		
Diverse	<u>25.000</u>	337.700	
Bestyrelseshonorar		100.000	
Foreningsudgifter		70.000	
Afskrivninger		26.600	
Andre udgifter		<u>60.000</u>	6.229.100
			1.386.700
Indkomstskat, anslået			<u>0</u>
Budgetteret kontant resultat af ordinær drift			1.386.700
Afdrag, prioritetsgæld			- 1.620.100
Afskrivninger udgiftsført (ikke en kontant udgift)			<u>26.600</u>
Budgetteret kontant resultat			<u>- 206.800</u>

Bestyrelsen og administrator har udarbejdet driftsbudgettet på grundlag af historiske data og i øvrigt tilpasset dette med forventede ændringer for budgetperioden.

Frederiksberg, den 9. marts 2017

Administratører:

Boelskifte Administration A/S

Bestyrelsen:

Michael Eiler

Marina Martinussen

Anette Cieslar

Sebastian Löck

Mark Allerup