



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

Andelsboligforeningen "Julius"

Årsrapport for tiden 1. januar - 31. december 2015
Likviditetsoversigt pr. 1. januar 2016
Driftsbudget for tiden 1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på foreningens ordinære
generalforsamling

den 15/3 2016

Frlong



Dirigent

Administrator:

Boelskifte Administration A/S
Solbjergvej 3
2000 Frederiksberg



Christensen Kjarulff er medlem af Nexia International
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

RGD RevisorGruppen Danmark



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	2
Ejendomsoplysninger	3
Udvikling i hovedtal	3
 Påtegninger	
Administrator og bestyrelse	4 - 5
Den uafhængige revisor	6 - 7
 Årsrapport for tiden 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10 - 13
Balance	14 - 17
Beregning af andelenes værdi	18
Nøgletalsskema	19 - 20
Specifikationer til prioritetsgæld	21
Likviditetsoversigt ultimo	22
Driftsbudget for det kommende år	23 - 24



Foreningsoplysninger

Foreningens navn

Andelsboligforeningen "Julius"

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

Bestyrelsen

Michael Eiler

Marina Martinussen

Anette Cieslar

Morten Etzerodt

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

Box 9015

1022 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

	2013	2014	2015
Boligafgift (2003 = indeks 100)	141,5	142	142,6
Andelsværdi pr. m ² (å kr. 500 i andelskapital)	9.637,16	12.083,99	13.106,76
Andelsværdi pr. m ² (å kr. 200 i andelskapital)	3.854,85	4.833,60	5.242,70
Andelsværdi pr. 1 kr. andelskapital	19,27	24,16	26,21

Andelsværdi er ændret på ekstraordinær generalforsamling til:

Andelsværdi pr. m ² (å kr. 500 i andelskapital)	11.624,74
Andelsværdi pr. m ² (å kr. 200 i andelskapital)	4.649,90
Andelsværdi pr. 1 kr. andelskapital	23,24



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsregnskabet for 2015 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 2016.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 8. februar 2016

Administratorer:


Boelskifte Administration A/S

Bestyrelsen:


Michael Eiler


Marina Martinussen


Anette Cieslar

Morten Etzerodt

Mark Allerup





Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Julius"

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Julius" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven med fornødne tilpasninger samt andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlige fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors påtegning - fortsat

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen "Julius" har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 medtaget det på den ordinære generalforsamling godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2015. Resultatbudgettet har ikke været underlagt revision.

København, den 8. februar 2016

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 erhvervmæssig 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 19 - 20 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 2015

INDTÆGTER

Ikke revideret budget 2015 i t.kr.		2015	2014
	Medlemmer		
6.852	Boligafgift	6.875.045	6.824.649
101	Garager	100.328	101.028
<u>6.953</u>		<u>6.975.373</u>	<u>6.925.677</u>
	Ikke Medlemmer		
191	Husleje boliger	176.963	190.737
318	Erhvervsleje	319.974	313.048
	Refusion erhvervslejer (støjgener gårdprojekt)	- 5.301	- 6.600
7	Garager	6.600	6.600
516		498.236	503.785
- 0	Tab på boliglejere og ved tomgang	- 23.443	- 17.557
<u>516</u>		<u>474.793</u>	<u>486.228</u>
7.469		7.450.166	7.411.905
	Renteindtægter		
	Nykredit:		
	Erhvervskonto 8117-2733034	2.794	16.908
	Nordea Bank:		
	Konto 7556 545 566 (bestyrelsen)	0	0
	Konto 5368 769 802 (beboerlokaler)	0	0
	Danske Bank, girokonto 1013 9554	4	19
	Grundejernens Investeringsfond	0	0
<u>10</u>		<u>2.798</u>	<u>16.927</u>
	Andre indtægter		
	Ventelistegebyrer	1.850	0
	Leje af beboerlokaler	66.963	44.827
	Refusion varmeregnskab, erhverv	31.251	30.641
0	Fraflyttere m.v.	1.966	0
<u>65</u>		<u>102.030</u>	<u>75.468</u>
<u>7.544</u>	INDTÆGTER I ALT	<u>7.554.994</u>	<u>7.504.300</u>

**Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2015****UDGIFTER**

Ikke revideret budget 2015 i t.kr.		2015	2014
	Prioritetsrenter		
546	BRF, 2,33152% (fra 1/1 2013)	545.860	545.860
0	Nykredit, 4,2200% (fra 30/8 2011 til 1/7 2014)	0	924.967
0	Nykredit, 4% (fra 30/3 2012 til 1/7 2014)	0	527.524
584	Nykredit, 3,2236% (fra 1/7 2014 til 1/4 2015)	583.798	1.176.443
1.300	Nykredit, 2,2384% (fra 1/4 2015)	1.299.776	0
<u>2.430</u>		<u>2.429.434</u>	<u>3.174.794</u>
	Finansiering i øvrigt		
82	Omkostninger v/ hjemtagelse af nyt lån og omprioritering ...	81.774	81.815
1.803	Kurstab ved indfrielse af kontantlån	1.803.234	985.787
	Nykredit, garanti	3.657	0
	Nykredit, udbetalingskonto	73	0
	Nordea Bank, konto 7556 545 566 (bestyrelsen)	3	0
0	Kreditorer	0	1.110
<u>1.885</u>		<u>1.888.741</u>	<u>1.068.712</u>
	Ejendomsudgifter		
679	Ejendomsskatter, renovation m.v.	679.199	658.540
149	Forsikringer	150.039	152.565
10	Vandforbrug, A/B's andel	522	377
140	Elforbrug	90.812	138.096
	Vicevært m.v.:		
	Løn	294.668	298.292
	Afløsningsfirma	67.875	64.850
425	Lovpligtige sociale bidrag incl. pension	50.797	51.099
25	Anden renholdelse	32.068	7.049
<u>1.428</u>		<u>1.365.980</u>	<u>1.370.868</u>
	Vedligeholdelse		
	Maler	95.625	57.312
	Snedker og tømrer	65.363	35.175
	Murer	9.375	111.250
	Blikkenslager	13.736	3.441
	Brønde, kloakker og faldstammer	15.886	56.775
	Montering af detektorer	250.788	0
	Elinstallatør	35.078	46.396
	Dørtelefonanlæg	12.195	18.019
	transport	498.046	328.368

**Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2015****UDGIFTER - fortsat**

Ikke revideret budget 2015 i t.kr.		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Vedligeholdelse - fortsat		
	transport	498.046	328.368
	Glarmester	32.942	9.904
	Varmeanlæg	34.492	24.372
	Vaskeri	18.121	95.962
	Låse, nøgler og dørpumper	3.715	0
	Legeplads	0	30.644
	Porte incl. reparationer	0	205.628
	Havevedligeholdelse	12.661	6.068
	Havemøbler og cykelstativ	13.008	0
	Antenneinstallation	7.375	0
	Diverse materialer m.v.	<u>7.380</u>	<u>7.963</u>
<u>900</u>		<u>627.740</u>	<u>708.909</u>
	Haveprojekt		
	Landskabsarkitekt	0	3.900
	Teknikerhonorar	131.250	25.000
	Håndværkerentreprise	2.601.715	0
	Byggesagsgebyr	<u>3.505</u>	<u>0</u>
<u>3.265</u>		<u>2.736.470</u>	<u>28.900</u>
	Administrationsudgifter m.v.		
221	Administrationshonorar incl. moms	220.800	219.600
	Andre administrationshonorarer	8.700	1.250
37	Revision og regnskabsassistance incl. nøgletalsskema	37.400	36.700
48	Varme- og vandregnskabshonorar incl. kontrolmanual	47.248	45.690
	(Gebyrer Nets m.fl.	15.965	14.760
20	(Kontorartikler, porto m.v.	<u>6.478</u>	<u>2.368</u>
<u>326</u>		<u>336.591</u>	<u>320.368</u>
	Foreningsudgifter		
100	Bestyrelseshonorar	100.000	100.000
	(Udgifter til møder og generalforsamling m.v.	6.895	11.972
	(Gaver og blomster	3.350	0
	(Telefon (bestyrelsen)	2.157	2.018
	(Internet / telefoni	5.648	8.704
	(Support / opdatering af hjemmeside og mail	6.175	650
60	(Beboerlokaler samt kontor	<u>41.953</u>	<u>37.395</u>
<u>160</u>		<u>166.178</u>	<u>160.739</u>

**Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2015****UDGIFTER - fortsat**

Ikke revideret budget 2015 i t.kr.		2015	2014
	Afskrivninger		
	Vand- og varmemålere	26.619	26.619
	Inventar	3.971	5.295
<u>31</u>		<u>30.590</u>	<u>31.914</u>
	Andre udgifter		
	Advokatsalærer	7.000	13.250
	Teknikerhonorarer	15.597	2.588
	Valuarvurdering	25.325	39.075
	Abonnement ePay	1.486	0
	Vurderinger	1.175	0
	Restsaldo antenneanlæg	0	2.385
<u>50</u>		<u>50.583</u>	<u>57.298</u>
<u>10.475</u>	UDGIFTER I ALT	<u>9.632.307</u>	<u>6.922.502</u>
7.544	Indtægter	7.554.994	7.504.300
<u>10.475</u>	Udgifter	<u>9.632.307</u>	<u>6.922.502</u>
- 2.931	RESULTAT FØR SKAT	- 2.077.313	581.798
<u>0</u>	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
- 2.931	ÅRETS RESULTAT	- 2.077.313	581.798
	Forslag til resultatdisponering		
1.493	Betalte prioritetsafdrag	1.493.374	1.038.108
- 1.803	Kurstab ved indfrielse af kontantlån	- 1.803.234	- 985.787
<u>- 3.241</u>	Overført restandel af årets resultat	<u>- 1.767.453</u>	<u>529.477</u>
- 2.931	DISPONERET I ALT	- 2.077.313	581.798

**Balance pr. 31. december 2015****AKTIVER**

	<u>31/12 2015</u>	<u>2014</u>
Ejendommen, matr. nr. 34 ab, 34 l 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 2012: kr. 180.000.000, heraf grundværdi: kr. 24.270.400. (uændret 2014)		
 Vand- og varmemålere:		
Saldo 1. januar	117.652	
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	91.033
		117.652
 Inventar, kontor og beboerlokaler:		
Saldo 1. januar	15.886	
Afskrivning, 25%	<u>- 3.971</u>	
		11.915
		15.886
 Likvide beholdninger:		
Nykredit:		
Erhvervskonto 8117-2733034	5.009.337	7.425.810
Nordea Bank:		
Konto 7556 545 566 (bestyrelsen)	- 563	5.897
Konto 5368 769 802 (beboerlokaler)	292.909	226.201
Danske Bank, girokonto 1013 9554	6.445	7.041
Viceværtbeholdning	<u>1.307</u>	<u>1.307</u>
	5.309.435	7.666.256
transport	96.323.953	98.711.364

**Balance pr. 31. december 2015****AKTIVER - fortsat**

	<u>31/12 2015</u>	<u>2014</u>
transport	96.323.953	98.711.364
Mellemregning med administrator	4.250	0
Tilgodehavender:		
Boligafgift m.v.	4.315	3.615
Varme- og vandregnskab 2013/14	0	5.877
Fraflyttere (incl. vurderinger)	3.750	18.836
Energimærke (rest 2/7)	13.114	19.671
Udlæg i øvrigt	687	0
Forsikringskade	<u>0</u>	<u>13.056</u>
	21.866	<u>61.055</u>
Forudbetalte omkostninger:		
Vandafgift	23.371	25.248
EI	<u>9.607</u>	<u>11.273</u>
	32.978	<u>36.521</u>
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	<u>0</u>	<u>0</u>
AKTIVER I ALT	<u>96.383.047</u>	<u>98.808.940</u>



Balance pr. 31. december 2015

PASSIVER

			<u>31/12 2015</u>	<u>2014</u>
Prioritetsgæld, nom. restgæld				
	<u>Udløbsår</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Nom. værdi</u>	
BRFkredit, 2,33152% rentetilpasningslån (hovedstol) (afdragsfrit til 31/12 2022)	2042	21.428.548	19.278.000	
Nykredit, 3,2236% kontantlån (hovedstol kr. 64.915.000) (indfriet kr. 63.938.511)	2044	0	0	
Nykredit, 2,2384% kontantlån (hovedstol kr. 65.824.000)	2045	61.263.090	64.658.738	83.544.623
		<u>82.691.638</u>		
Mellemregning med administrator			0	1.575
Forudbetalt løbende boligafgift m.v.			7.237	26.071
Afsat til revision incl. nøgletalsskema			37.400	36.700
Fraflytterafregninger			0	1.813.436
Afsat til indkomstskat (indkomståret 2015)			0	0
Varmeregnskab 2015/16:				
A' conto indbetalt		318.479		
Afholdte udgifter		<u>- 267.347</u>	51.132	19.842
Vandregnskab 2015/16:				
A' conto indbetalt		141.580		
Afholdte udgifter		<u>- 118.682</u>	22.898	7.690
Kreditorer i øvrigt:				
Vedligeholdelse m.v.		33.275		5.711
Pension		3.832		3.832
Håndværkerentreprise, rest (moms)		0		10.000
Vicevært		889		889
Fjernvarme, 1 md.		101.521		103.613
A-skat og AM-bidrag		18.512		19.161
ATP		810		810
Øvrige lovpligtige bidrag		271		0
Deposita beboerlokaler		<u>8.500</u>		<u>7.000</u>
			<u>167.610</u>	<u>151.016</u>
transport			84.223.015	85.600.953

**Balance pr. 31. december 2015****PASSIVER - fortsat**

	<u>31/12 2015</u>	<u>2014</u>
transport	84.223.015	85.600.953
Deposita og forudbetalt leje	<u>217.155</u>	<u>214.936</u>
	84.440.170	85.815.889
Egenkapital		
Andelskapital:		
Saldo 1. januar	5.232.500	
Nyt medlem	<u>42.500</u>	5.275.000
Reservefond I:		
Saldo 1. januar	25.060.245	
Kurstab ved indfrielse af lån	- 1.803.234	
Merpris nyt medlem	984.639	
Henlagte prioritetsafdrag ifølge resultatdisponering	<u>1.493.374</u>	25.735.024
Overført resultat:		
Saldo 1. januar	- 17.299.694	
Underskud ifølge resultatdisponering ...	<u>- 1.767.453</u>	- 19.067.147
	11.942.877	<u>12.993.051</u>
PASSIVER I ALT	<u>96.383.047</u>	<u>98.808.940</u>

Skatteforhold

Den 29. november 2001 har Landsskatteretten afsagt kendelse om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervsmæssige 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 Landsretsdømme af 22. maj 2009.

**Beregning af andelenes værdi**

Beregning af højeste værdi af andele pr. 31. december 2015, 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	<u>5.471.477</u>	96.383.047

Passiver

Prioritetsgæld, nom. værdi	83.936.738	
Øvrige gældsposter	<u>503.432</u>	84.440.170

Regnskabsmæssig egenkapital **11.942.877**

Valuarvurdering pr. 31/12 2015	220.000.000	
Bogført værdi af ejendommen udgør	<u>- 90.911.570</u>	129.088.430

Prioritetsgæld, kursværdi	- 82.691.638	
Prioritetsgæld, nom. restgæld	<u>83.936.738</u>	1.245.100
		142.276.407

Reserveret til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving m.v. - 4.000.000

Reguleret egenkapital herefter **138.276.407**

der fordeles således:

10.542 m² á kr. 500 i andelsindskud, i alt kr. 5.271.000
(svarende til kr. 13.106,76 pr. m² og kr. 26,21 pr. 1 kr. andelskapital) 138.171.553

20 m² á kr. 200 i andelsindskud, i alt kr. 4.000
(svarende til kr. 5.242,70 pr. m² og kr. 26,21 pr. 1 kr. andelskapital) 104.854

138.276.407

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

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,16%. 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.

Bestyrelsen



Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysningerne er udarbejdet i henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013. Oplysningerne er opgjort pr. 31. december 2015.

- 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	Boliglejemål	4	354
B4	Erhvervslejemål	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 andel
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	220.000.000	20.869
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.000.000	379
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1,8 %	



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 2015)	655
H2 Erhvervslejeindtægter pr. andelsbolig m ² (december 2015)	31
H3 Boliglejeindtægter pr. andelsbolig m ² (december 2015)	15
Erhvervslejeindtægten pr. m ² erhvervsareal (december 2015) andrager kr. 1.156 og boliglejeindtægten pr. m ² lejebolig (december 2015) areal andrager kr. 450	

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
J Årets overskud (før afdrag) pr. m ² andel	64	56	197

	<u>kr.</u>
	<u>pr. m² andel</u>
K1 Foreslået andelsværdi	13.106
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.501
K3 Teknisk andelsværdi	20.607

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
M1 Vedligeholdelse løbende pr. m ²	17	63	56
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering pr. m ² (særlig vedligeholdelse/forbedring)	112/0	3	245
M3 Vedligeholdelse/forbedring i alt pr. m ²	129/0	66	301

P Friværdi, opgjort som ejendommens regnskabsmæssige værdi fratrukket den regnskabsmæssige gæld i ejendommen incl. eventuelle SWAP-aftaler	6.974.832
Omregnet i %	7,7%

- 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	72	99	142



Specifikation af prioritetsgæld

	Udløbsår	Kursværdi pr. 1/1 2015	Nom. værdi	Kursværdi pr. 31/12 2015	Nom. værdi
BRFkredit, 2,33152% rentetilpasningslån (hovedstol) (afdragsfrit til 31/12 2022) (rentetilpasses 31/12 2022)	2042	21.075.041	19.278.000	21.428.548	19.278.000
Nykredit, 3,2236% kontantlån (hovedstol kr. 64.915.000) (indfriet kr. 63.938.511)	2044	66.092.091	64.266.623	0	0
Nykredit, 2,2384% kontantlån (hovedstol kr. 65.824.000)	2045	0	0	61.263.090	64.658.738
		87.167.132	83.544.623	82.691.638	83.936.738

Specifikation af renter og afdrag på prioritetsgæld

	Renter	Afdrag	I alt
BRFkredit, 2,33152%	545.860	0	545.860
Nykredit, 3,2236% kontantlån	583.798	328.112	911.910
Nykredit, 2,2384% kontantlån	1.299.776	1.165.262	2.465.038
	2.429.434	1.493.374	3.922.808

**Likviditetsoversigt pr. 1. januar 2016****Disponible beløb**

Likvide beholdninger	5.309.435	
Mellemregning med administrator	4.250	
Tilgodehavender	21.866	
Forudbetalte omkostninger	<u>32.978</u>	5.368.529

Gældsposter

Forudbetalt løbende boligafgift	7.237	
Afsat til revision	37.400	
Fraflytterafregninger	0	
Afsat til indkomstskat	0	
Varmeregnskab 2015/16	51.132	
Vandregnskab 2015/16	22.898	
Kreditorer i øvrigt	167.610	
Deposita og fast forudbetalt leje	<u>217.155</u>	503.432
Likviditetsoverskud til disposition		<u>4.865.097</u>



Forslag til driftsbudget for tiden 1. januar - 31. december 2016 Ikke revideret

Indtægter

Medlemmer:

Boligafgift m.v.	6.922.600	
Garager	<u>101.000</u>	7.023.600

Ikke medlemmer:

Boligleje	168.600	
Erhvervsleje	324.600	
Garage	<u>6.600</u>	499.800
		7.523.400

Renteindtægt 2.000

Andre indtægter 75.000

7.600.400

Udgifter

Prioritetsrenter:

BRFkredit, 2,33152%	545.900	
Nykredit, 2,2384%	<u>1.696.800</u>	
		2.242.700

Ejendomsudgifter:

Ejendomsskatter, renovation m.v.	700.800	
Forsikringer	154.000	
Vandforbrug, A/B' s andel anslået	1.000	
El-forbrug	120.000	
Vicevært m.v.	425.000	
Anden renholdelse	<u>30.000</u>	1.430.800

Vedligeholdelse 900.000

Ekstraordinær vedligeholdelse:

Reparation af kælder	812.500	
Udbedring af sokler	125.000	
Renovering af indgangspartier ved hoveddøre (puds m.v.).....	150.000	
Udbedring af el i fællesarealer	268.750	
Haveprojekt, rest	<u>100.000</u>	1.456.250

transport 6.029.750 7.600.400



Forslag til driftsbudget for tiden 1. januar - 31. december 2016 Ikke revideret

fortsat

	transport	6.029.750	7.600.400
Administration m.v.:			
Administrationshonorar incl. moms	220.800		
Varme- og vandregnskabshonorar incl. kontrolmanual	50.000		
Revision incl. nøgletalsskema	38.100		
Diverse	<u>25.000</u>	333.900	
Bestyrelseshonorar		100.000	
Foreningsudgifter		70.000	
Afskrivninger		38.500	
Andre udgifter		<u>60.000</u>	6.632.150
			968.250
Indkomstskat, anslået			<u>0</u>
Budgetteret kontant resultat af ordinær drift			968.250
Afdrag, prioritetsgæld			- 1.584.300
Afskrivninger udgiftsført (ikke en kontant udgift)			<u>38.500</u>
Budgetteret kontant resultat			<u>- 577.550</u>

Bestyrelsen