



**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 2014

Likviditetsoversigt pr. 1. januar 2014

Driftsbudget for tiden 1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på foreningens ordinære
generalforsamling

den / 2015

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 2014	
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 l og 34 aa, Frederiksberg

Bestyrelsen

Michael Eiler

Marina Martinussen

Anette Cieslar

Morten Etzerodt

Thomas Clausen

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	132
Udlejede lejligheder	5
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

	2012	2013	2014
Boligafgift (2003 = indeks 100)	141	141,5	142
Andelsværdi pr. m ² (å kr. 500 i andelskapital)	9.546,34	9.637,16	12.083,99
Andelsværdi pr. m ² (å kr. 200 i andelskapital)	3.818,55	3.854,85	4.833,60
Andelsværdi pr. 1 kr. andelskapital	19,09	19,27	24,16
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 årsrapporten for 2014 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 årsrapporten 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 årsrapporten anførte.
- Samtlige aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser, der påhviler foreningen, er forsvarligt opgjort og indregnet eller oplyst i årsrapporten.
- Oplysninger til nøgletalsskemaet er udarbejdet af bestyrelse og administrator.
- Der er ikke verserende eller truende erstatningskrav, retssager, skattesager m.v., ud over de i årsrapporten 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 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 6. marts 2015

Administratorer:

Boelskifte Administration A/S

Bestyrelsen:

Michael Eiler

Marina Martinussen

Anette Cieslar

Morten Etzerodt

Thomas Clausen



Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Julius"

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Julius" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 medtaget det på den ordinære og ekstraordinære generalforsamling godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2014. Resultatbudgettet har ikke været underlagt revision.

København, den 6. marts 2015

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

 Mogens Stern
Statsautoriseret revisor




Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten 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 underskudsfræmførsel (skatteaktiv) indregnes ikke, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed (evt. tilføj: , idet foreningen ikke har til hensigt at sælge det sidst udlejede lejemål eller opløse andelsboligforeningen med deraf følgende salg af ejendommen).



Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Foreningens ejendom

Ejendommen optages i balancen til anskaffessummen.

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

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Foreningens prioritetsgæld måles til nominal værdi svarende til pantebrevsrestgælden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 til sidst 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 2014****INDTÆGTER**

Ikke revideret budget 2014 i t.kr.		<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Medlemmer		
6.825	Boligafgift	6.824.649	6.736.074
<u>92</u>	Garager	<u>101.028</u>	<u>88.878</u>
<u>6.917</u>		<u>6.925.677</u>	<u>6.824.952</u>
	Ikke Medlemmer		
190	Husleje boliger	190.737	250.697
310	Erhvervsleje	313.048	302.646
	Refusion erhvervslejer (lukket for vand)	- 6.600	0
<u>7</u>	Garager	<u>6.600</u>	<u>6.600</u>
507		503.785	559.943
<u>- 0</u>	Tab på boliglejere og ved tomgang	<u>- 17.557</u>	<u>- 14.390</u>
<u>507</u>		<u>486.228</u>	<u>545.553</u>
7.424		7.411.905	7.370.505
	Renteindtægter		
	Nykredit:		
	Erhvervskonto 8117-2733034	16.908	15.197
	Nordea Bank:		
	Konto 7556 545 566 (bestyrelsen)	0	0
	Konto 5368 769 802 (beboerlokaler)	0	12
	Danske Bank, girokonto 1013 9554	19	20
	Grundejernes Investeringsfond	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>10</u>		<u>16.927</u>	<u>15.229</u>
	Andre indtægter		
	Ventelistegebyrer	0	1.200
	Leje af beboerlokaler	44.827	43.711
	Refusion varmeregnskab, erhverv	<u>30.641</u>	<u>24.882</u>
<u>65</u>		<u>75.468</u>	<u>69.793</u>
<u>7.499</u>	INDTÆGTER I ALT	<u>7.504.300</u>	<u>7.455.527</u>

**Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2014****UDGIFTER**

Ikke revideret budget 2014 i t.kr.		2014	2013
	Prioritetsrenter		
546	BRF, 2,33152% (fra 1/1 2013)	545.860	551.794
1.841	Nykredit, 4,2200% (fra 30/8 2011 til 1/7 2014)	924.967	1.876.222
1.055	Nykredit, 4% (fra 30/3 2012 til 1/7 2014)	527.524	1.055.048
	Nykredit, 3,2236% (fra 1/7 2014)	1.176.443	0
<u>3.442</u>		<u>3.174.794</u>	<u>3.483.064</u>
	Finansiering i øvrigt		
	Omkostninger v/ hjemtagelse af nye lån og omprioritering ..	81.815	0
	Kurstab ved indfrielse af kontantlån	985.787	0
	Kreditorer	1.110	12
<u>0</u>		<u>1.068.712</u>	<u>12</u>
	Ejendomsudgifter		
659	Ejendomsskatter, renovation m.v.	658.540	630.728
160	Forsikringer	152.565	154.419
10	Vandforbrug, A/B's andel	377	0
150	Elforbrug	138.096	115.716
	Vicevært m.v.:		
	Løn	298.292	293.210
	Afløsningsfirma	64.850	74.750
425	Lovpligtige sociale bidrag incl. pension	51.099	50.140
<u>25</u>	Anden renholdelse	<u>7.049</u>	<u>6.623</u>
<u>1.429</u>		<u>1.370.868</u>	<u>1.325.586</u>
	Vedligeholdelse		
	Maler	57.312	3.531
	Snedker og tømrer	35.175	15.080
	Murer	111.250	0
	Blikkenslager	3.441	10.770
	Brønde, kloakker og faldstammer	56.775	0
	Elinstallatør	46.396	16.356
	Dørtelefonanlæg	18.019	17.339
	Glarmester	9.904	39.905
	Varmeanlæg	24.372	20.179
	transport	362.644	123.160

**Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2014****UDGIFTER - fortsat**

Ikke revideret budget 2014 i t.kr.		<u>2014</u>	<u>2013</u>
	Vedligeholdelse - fortsat		
	transport	362.644	123.160
	Vaskeri	95.962	19.369
	Låse, nøgler og dørpumper	0	1.525
	Traktor	0	10.655
	Legeplads	30.644	0
	Porte incl. reparationer	205.628	0
	Havevedligeholdelse	6.068	13.942
	Kameraer (dummies)	0	4.364
	Antenneinstallation	0	7.623
	Diverse materialer m.v.	7.963	7.542
<u>950</u>		<u>708.909</u>	<u>188.180</u>
	Haveprojekt		
	Landskabsarkitekt	3.900	0
	Teknikerhonorar	25.000	0
<u>330</u>		<u>28.900</u>	<u>0</u>
<u>0</u>	Hensat til lejernes indvendige vedligeholdelse	<u>0</u>	<u>2.741</u>
	Administrationsudgifter m.v.		
220	Administrationshonorar incl. moms	219.600	213.200
	Andre administrationshonorarer	1.250	0
37	Revision og regnskabsassistance incl. nøgletalsskema	36.700	36.750
46	Varme- og vandregnskabshonorar incl. kontrolmanual	45.690	44.178
	(Gebyrer Nets m.fl.	14.760	15.894
<u>20</u>	(Kontorartikler, porto m.v.	<u>2.368</u>	<u>3.034</u>
<u>323</u>		<u>320.368</u>	<u>313.056</u>
	Foreningsudgifter		
100	Bestyrelseshonorar	100.000	100.000
	(Udgifter til møder og generalforsamling m.v.	11.972	7.065
	Deltagelse i generalforsamling (tekniker)	0	4.463
	(Gaver og blomster	0	739
	(Telefon (bestyrelsen)	2.018	3.208
	(Internet / telefoni	8.704	4.546
	(Support / Oprettelse og udvidelse af hjemmeside	650	650
<u>55</u>	(Beboerlokaler samt kontor	<u>37.395</u>	<u>62.399</u>
<u>155</u>		<u>160.739</u>	<u>183.070</u>

**Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2014****UDGIFTER - fortsat**

Ikke revideret budget 2014 i t.kr.		2014	2013
Afskrivninger			
	Vand- og varmemålere	26.619	26.619
	Inventar	5.295	7.060
<u>32</u>		<u>31.914</u>	<u>33.679</u>
Andre udgifter			
	Advokatsalærer	13.250	5.000
	Teknikerhonorarer	2.588	6.812
	Valuarvurdering	39.075	0
	Abonnement epay (2012 incl. oprettelse)	0	1.488
	Vurderinger	0	2.850
	Restsaldo antenneanlæg	2.385	0
	Varmeregnskab og el, tomgang og fraflyttere	0	2.330
<u>50</u>		<u>57.298</u>	<u>18.480</u>
6.711	UDGIFTER I ALT	6.922.502	5.547.868
7.499	Indtægter	7.504.300	7.455.527
<u>6.711</u>	<u>Udgifter</u>	<u>6.922.502</u>	<u>5.547.868</u>
788	RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER	581.798	1.907.659
Ekstraordinære indtægter			
0	Vedligeholdelsestilsvar for solgt lejlighed	0	24.063
Ekstraordinære udgifter			
<u>0</u>	Istandsættelse af vinduer og døre i gård	<u>0</u>	<u>- 1.259.373</u>
788	RESULTAT FØR SKAT	581.798	672.349
0	Skat af årets resultat	0	0
<u>788</u>	<u>ÅRETS RESULTAT</u>	<u>581.798</u>	<u>672.349</u>
Forslag til resultatdisponering			
787	Betalte prioritetsafdrag	1.038.108	755.346
	Kurstab ved indfrielse af kontantlån	- 985.787	0
<u>1</u>	<u>Overført restandel af årets resultat</u>	<u>529.477</u>	<u>- 82.997</u>
788	DISPONERET I ALT	581.798	672.349

**Balance pr. 31. december 2014****AKTIVER**

	<u>2014</u>	<u>2013</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 2012: kr. 180.000.000, heraf grundværdi: kr. 24.270.400.		
Vand- og varmemålere:		
Saldo 1. januar	144.271	
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	
	117.652	144.271
Inventar, kontor og beboerlokaler:		
Saldo 1. januar	21.181	
Afskrivning, 25%	<u>- 5.295</u>	
	15.886	21.181
Likvide beholdninger:		
Nykredit:		
Erhvervskonto 8117-2733034	7.425.810	4.966.265
Nordea Bank:		
Konto 7556 545 566 (bestyrelsen)	5.897	9.282
Konto 5368 769 802 (beboerlokaler)	226.201	186.254
Danske Bank, girokonto 1013 9554	7.041	7.622
Viceværtbeholdning	<u>1.307</u>	<u>3.359</u>
	7.666.256	5.172.782
transport	98.711.364	96.249.804

**Balance pr. 31. december 2014****AKTIVER - fortsat**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
transport	98.711.364	96.249.804
Tilgodehavender:		
Boligafgift m.v.	3.615	10.018
Varme- og vandregnskab 2013/14	5.877	7.367
Ny andelshaver	0	25.000
Fraflyttere (incl. vurderinger)	18.836	8.050
Energimærke (rest 3/7)	19.671	26.228
Forsikringskade	<u>13.056</u>	<u>0</u>
	61.055	<u>76.663</u>
Antenneanlæg:		
Saldo 1. januar	2.385	2.385
Udgiftsført	<u>- 2.385</u>	<u>0</u>
	0	<u>2.385</u>
Vandregnskab 2013/14	0	19.802
Forudbetalte omkostninger:		
Forsikringer	0	163.513
Vandafgift	25.248	27.415
EI	<u>11.273</u>	<u>10.757</u>
	36.521	<u>201.685</u>
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	<u>0</u>	<u>0</u>
AKTIVER I ALT	<u>98.808.940</u>	<u>96.550.339</u>



Balance pr. 31. december 2014

PASSIVER

			<u>2014</u>	<u>2013</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	21.075.041	19.278.000	
Nykredit, 4,2200% kontantlån (indfriet kr. 39.923.134)	2041	0	0	
Nykredit, 4% obligationslån (hovedstol) (afdragsfrit) (indfriet kr. 23.924.000)	2041	0	0	
Nykredit, 3,2236% kontantlån (hovedstol kr. 64.915.000)	2044	66.092.091	64.266.623	83.544.623
		<u>87.167.132</u>		83.514.865
Mellemregning med administrator			1.575	2.075
Forudbetalt løbende boligafgift m.v.			26.071	15.945
Afsat til revision incl. nøgletalsskema			36.700	36.750
Fraflytterafregninger			1.813.436	150.629
Afsat til indkomstskat (indkomståret 2014)			0	0
Varmeregnskab 2014/15:				
A' conto indbetalt		308.511		
Afholdte udgifter		<u>- 288.669</u>	19.842	48.736
Vandregnskab 2014/15:				
A' conto indbetalt		136.623		
Afholdte udgifter		<u>- 128.933</u>	7.690	0
Kreditorer i øvrigt:				
Vedligeholdelse m.v.		5.711		15.189
Ejendomsservice		0		4.469
Pension		3.832		3.832
Håndværkerentreprise, rest (moms)		10.000		10.000
Vicevært		889		542
Bestyrelsesmedlem		0		2.637
Fjernvarme, 1 md.		103.613		91.309
A-skat og AM-bidrag		19.161		17.397
ATP		810		810
Deposita beboerlokaler		<u>7.000</u>		<u>11.000</u>
			<u>151.016</u>	<u>157.185</u>
transport			85.600.953	83.926.185

**Balance pr. 31. december 2014****PASSIVER - fortsat**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
transport	85.600.953	83.926.185
Deposita og forudbetalt leje	<u>214.936</u>	<u>212.901</u>
	85.815.889	84.139.086
Egenkapital		
Andelskapital:		
Saldo 1. januar	5.232.500	
Reservefond I:		
Saldo 1. januar	25.007.924	
Kurstab ved indfrielse af lån	- 985.787	
Henlagte prioritetsafdrag ifølge resultatdisponering	<u>1.038.108</u>	25.060.245
Overført resultat:		
Saldo 1. januar	- 17.829.171	
Overskud ifølge resultatdisponering	<u>529.477</u>	- 17.299.694
	12.993.051	<u>12.411.253</u>
PASSIVER I ALT	<u>98.808.940</u>	<u>96.550.339</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 13 lejelejligheder. Pr. balancedagen har foreningen 5 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 2014, 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>7.897.370</u>	98.808.940

Passiver

Prioritetsgæld, nom. værdi	83.544.623	
Øvrige gældsposter	<u>2.271.266</u>	85.815.889

Regnskabsmæssig egenkapital **12.993.051**

Valuarvurdering pr. 31/12 2014	212.000.000	
Bogført værdi af ejendommen udgør	<u>- 90.911.570</u>	121.088.430

Prioritetsgæld, kursværdi	- 87.167.132	
Prioritetsgæld, nom. restgæld	<u>83.544.623</u>	- 3.622.509
		130.458.610

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

Reguleret egenkapital herefter **126.458.972**

der fordeles således:

10.457 m² á kr. 500 i andelsindskud, i alt kr. 5.228.500
(svarende til kr. 12.083,99 pr. m² og kr. 24,16 pr. 1 kr. andelskapital) 126.362.300

20 m² á kr. 200 i andelsindskud, i alt kr. 4.000
(svarende til kr. 4.833,60 pr. m² og kr. 24,16 pr. 1 kr. andelskapital) 96.672

126.458.972

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

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,15%. 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 2014.

- 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	132	10.457
B2 Erhvervsandele	0	
B3 Boliglejemål	5	439
B4 Erhvervslejemål	4	280
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	
B6 I alt	141	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.			
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	212.000.000	Kr.	Kr. m ² andel
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	4.000.000		383
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	1,9%		



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 2014)	653
H2 Erhvervslejeindtægter pr. andelsbolig m ² (december 2014).....	30
H3 Boliglejeindtægter pr. andelsbolig m ² (december 2014).....	18
Erhvervslejeindtægten pr. m ² erhvervsareal (december 2014) andrager kr. 1.126 og boliglejeindtægten pr. m ² lejebolig (december 2014) areal andrager kr. 438	

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
J Årets overskud (før afdrag) pr. m ² andel	- 110	64	56

	<u>kr. pr. m² andel</u>
K1 Foreslået andelsværdi	12.093
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.464
K3 Teknisk andelsværdi	19.557

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
M1 Vedligeholdelse løbende pr. m ²	26	17	63
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering pr. m ² (særlig vedligeholdelse/forbedring)	201/402	112/0	3/0
M3 Vedligeholdelse/forbedring i alt pr. m ²	227/402	129/0	66/0

P Friværdi, opgjort som ejendommens regnskabsmæssige værdi fratrukket den regnskabsmæssige gæld i ejendommen incl. eventuelle SWAP-aftaler	<u>7.366.947</u>
Omregnet i %	<u>8,1%</u>

- 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	1.909	72	99

**Specifikation af prioritetsgæld**

	Udløbsår	Kursværdi pr. 1/1 2014	Nom. værdi	Kursværdi pr. 31/12 2014	Nom. værdi
BRFkredit, 2,33152% rentetilpasningslån (hovedstol) (afdragsfrit til 31/12 2022) (rentetilpasses 31/12 2022)	2042	18.914.763	19.278.000	21.075.041	19.278.000
Nykredit, 4,2200% kontantlån (indfriet kr. 39.923.134)	2041	41.322.812	40.312.865	0	0
Nykredit, 4% obligationslån (hovedstol) (afdragsfrit) (indfriet kr. 23.924.000)	2041	23.924.000	23.924.000	0	0
Nykredit, 3,2236% kontantlån (hovedstol kr. 64.915.000)	2044	0	0	66.092.091	64.266.623
		84.161.575	83.514.865	87.167.132	83.544.623

Specifikation af renter og afdrag på prioritetsgæld

	Renter	Afdrag	I alt
BRFkredit, 2,33152%	545.860	0	545.860
Nykredit, 4,2200% kontantlån	924.967	389.731	1.314.698
Nykredit, 4% obligationslån	527.524	0	527.524
Nykredit, 3,2236% kontantlån	1.176.443	648.377	1.824.820
	3.174.794	1.038.108	4.212.902

**Likviditetsoversigt pr. 1. januar 2015****Disponible beløb**

Likvide beholdninger	7.666.256	
Tilgodehavender	61.055	
Forudbetalte omkostninger	<u>36.521</u>	7.763.832

Gældsposter

Mellemregning med administrator	1.575	
Forudbetalt løbende boligafgift	26.071	
Afsat til revision	36.700	
Fraflytterafregninger	1.813.436	
Afsat til indkomstskat	0	
Varmeregnskab 2014/15	19.842	
Vandregnskab 2014/15	7.690	
Kreditorer i øvrigt	151.016	
Deposita og fast forudbetalt leje	<u>214.936</u>	2.271.266
Likviditetsoverskud til disposition		<u>5.492.566</u>



Forslag til driftsbudget for tiden 1. januar - 31. december 2015

Ikke revideret

Indtægter

Medlemmer:

Boligaft m.v.	6.852.300	
Garager	<u>101.000</u>	6.953.300

Ikke medlemmer:

Boligleje	191.300	
Erhvervsleje	317.600	
Garage	<u>6.600</u>	515.500
		<u>7.468.800</u>

Renteindtægt		10.000
Andre indtægter		<u>65.000</u>
		<u>7.543.800</u>

Udgifter

Prioritetsrenter:

BRFkredit, 2,33152%	545.900	
Nykredit, 3,2236% (indfries pr. 1/4 2015)	583.800	
Nykredit, 2,2384% (fra 1/4 2015)	<u>1.299.800</u>	
		2.429.500

Finansiering i øvrigt:

Omkostninger ved omprioritering	82.000	
Kurstab ved indfrielse	<u>1.803.200</u>	1.885.200

Ejendomsudgifter:

Ejendomsskatter, renovation m.v.	679.200	
Forsikringer	149.000	
Vandforbrug, A/B' s andel anslået	10.000	
EI-forbrug	140.000	
Vicevært m.v.	425.000	
Anden renholdelse	<u>25.000</u>	1.428.200

Vedligeholdelse	900.000	
Haveprojekt, rest af vedtaget udgift i 2013	300.000	
Haveprojekt, yderligere afsættes 2014	1.450.000	
Haveprojekt, yderligere afsættes 2014	109.000	
Haveprojekt, yderligere afsættes 2015	<u>1.406.000</u>	

transport	9.907.900	7.543.800
-----------	-----------	-----------



Forslag til driftsbudget for tiden 1. januar - 31. december 2015
Ikke revideret

fortsat

	transport	9.907.900	7.543.800
Administration m.v.:			
Administrationshonorar incl. moms	220.800		
Varme- og vandregnskabshonorar incl. kontrolmanual	48.000		
Revision incl. nøgletalsskema	37.400		
Diverse	<u>20.000</u>	326.200	
Bestyrelseshonorar		100.000	
Foreningsudgifter		60.000	
Afskrivninger		30.600	
Andre udgifter		<u>50.000</u>	10.474.700
			- 2.930.900
Indkomstskat, anslået			<u>0</u>
Budgetteret kontant resultat af ordinær drift			- 2.930.900
Omkostninger ved omprioritering og kurstab ved indfrielse, indregnet i nyt lån		1.885.200	
Afdrag, prioritetsgæld		- 1.493.400	
Afskrivninger udgiftsført (ikke en kontant udgift)			<u>30.600</u>
Budgetteret kontant resultat			- 2.508.500

Bestyrelsen