



**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 2017
Likviditetsoversigt pr. 1. januar 2018**

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 2017	
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



Foreningsoplysninger

Foreningens navn

Andelsboligforeningen "Julius"

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

Bestyrelsen

Michael Eiler

Marina Martinussen

Anette Cieslar

Sebastian Löck

Anita Ditmar

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

	2015	2016	2017
Boligafgift incl. forbedringer (2003 = indeks 100)	142,6	143,2	143,7
Andelsværdi pr. m ² (å kr. 500 i andelskapital)	13.106,76	13.871,99	15.508,81
Andelsværdi pr. m ² (å kr. 200 i andelskapital)	5.242,70	5.548,80	6.203,55
Andelsværdi pr. 1 kr. andelskapital	26,21	27,74	31,01



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsregnskabet for 2017 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 2018.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 16. marts 2018

Administratorer:

Boelskifte Administration A/S

Bestyrelsen:

Michael Eiler

Marina Martinussen

Anette Cieslar

Sebastian Löck

Anita Ditmar



Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Julius"

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Julius" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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. 3. april 2017 godkendte resultatbudget for 2017. 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.



Den uafhængige revisors påtegning - fortsat

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet - fortsat

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.

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.



Den uafhængige revisors påtegning - fortsat

- 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.
- 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 16. marts 2018

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 med undtagelse af ejendommen, der er opskrevet til en valuarvurdering af 15/3 2018. Opskrivningen udgør kr. 156.550.635, der er tillagt egenkapitalen. Desuden er sammenligningstallene for balancen 2016 rettet tilsvarende med kr. 139.024.016, der ligeledes er tillagt egenkapitalen

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.



Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Foreningens ejendom

Ejendommen optages i balancen til en valuarvurdering.

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 nettorealisationsværdien 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 2017****INDTÆGTER**

Ikke revideret budget 2017 t.kr.		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Medlemmer		
6.957	Boligafgift	6.957.145	6.929.552
<u>101</u>	Garager	<u>101.029</u>	<u>101.028</u>
<u>7.058</u>		<u>7.058.174</u>	<u>7.030.580</u>
	Ikke Medlemmer		
170	Husleje boliger	170.434	169.273
331	Erhvervsleje	332.894	326.318
<u>7</u>	Garager	<u>6.600</u>	<u>6.600</u>
<u>508</u>		<u>509.928</u>	<u>502.191</u>
7.566		7.568.102	7.532.771
	Renteindtægter		
	Nykredit	0	0
	Nordea Bank	0	0
	Grundejernes Investeringsfond	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>0</u>		<u>0</u>	<u>0</u>
	Andre indtægter		
	Ventelistegebyrer	4.400	1.000
	Leje af beboerlokaler	39.685	36.486
	Refusion varmeregnskab, erhverv	29.409	32.068
	Fraflyttere m.v.	<u>0</u>	<u>1.822</u>
<u>50</u>		<u>73.494</u>	<u>71.376</u>
<u>7.616</u>	INDTÆGTER I ALT	<u>7.641.596</u>	<u>7.604.147</u>

**Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2017****UDGIFTER**

Ikke revideret budget 2017 t.kr.		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Prioritetsrenter		
546	BRF, 2,33152% (fra 1/1 2013)	545.860	545.860
<u>1.654</u>	Nykredit, 2,2384% (fra 1/4 2015)	<u>1.654.447</u>	<u>1.696.760</u>
<u>2.200</u>		<u>2.200.307</u>	<u>2.242.620</u>
	Finansiering i øvrigt		
	Nykredit, erhvervskonto 8117-2733034	<u>14.343</u>	<u>1.884</u>
<u>0</u>		<u>14.343</u>	<u>1.884</u>
	Ejendomsudgifter		
712	Ejendomsskatter, renovation m.v.	687.241	700.769
156	Forsikringer	155.244	152.522
1	Vandforbrug, A/B's andel	368	401
120	Elforbrug	147.861	113.794
	Vicevært m.v.:		
	Løn	296.074	297.511
	Lønrefusion	- 28.017	0
	Afløsningsfirma	158.250	53.625
425	Lovpligtige sociale bidrag incl. pension	50.872	51.087
<u>30</u>	Anden renholdelse	<u>17.457</u>	<u>7.374</u>
<u>1.444</u>		<u>1.485.350</u>	<u>1.377.083</u>
	Vedligeholdelse		
	Tagrender garager samt gennemgang tagrender i øvrigt	135.045	0
	Tagrender på skraldeskure	49.563	0
	Snedker og tømrer	16.144	0
	Murer	7.140	0
	Blikkenslager	25.197	13.550
	Brønde, kloakker og faldstammer	4.767	0
	Elinstallatør	0	19.234
	Dørtelefonanlæg	2.188	25.638
	Glarmester	26.046	20.100
	Varmeanlæg	57.060	13.049
	Vaskeri	<u>22.384</u>	<u>30.122</u>
	transport	345.534	121.693

**Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2017****UDGIFTER - fortsat**

Ikke revideret budget 2017 t.kr.		2017	2016
	Vedligeholdelse - fortsat		
	transport	345.534	121.693
	Låse, nøgler og dørpumper	244	726
	Port (løbende reparationer)	18.199	0
	Havevedligeholdelse	17.504	24.442
	Antenneinstallation	499	0
	Diverse materialer m.v.	16.435	8.656
<u>500</u>		<u>398.415</u>	<u>155.517</u>
	Haveprojekt		
<u>0</u>	Håndværkerentreprise	<u>0</u>	<u>31.250</u>
	Planlagt vedligeholdelse og genopretning		
0	Køb af traktor/fejmaskine	0	46.750
0	Installation af fibernet	0	196.375
740	Reparation af kælder	739.812	0
100	Port	115.750	0
550	Inspektion og reparation af kloak og brønd	566.690	0
50	Garager og brandkam	21.216	0
<u>50</u>	Kældernedgange	<u>24.000</u>	<u>0</u>
<u>1.490</u>		<u>1.467.468</u>	<u>243.125</u>
	Administrationsudgifter m.v.		
223	Administrationshonorar incl. moms	223.160	220.800
	Andre administrationshonorarer	2.900	2.900
39	Revision og regnskabsassistance incl. nøgletalsskema	38.700	38.100
51	Varme- og vandregnskabshonorar incl. kontrolmanual	50.387	48.801
	(Gebyrer Nets m.fl.)	14.995	17.222
<u>25</u>	(Kontorartikler, porto m.v.)	<u>2.792</u>	<u>5.296</u>
<u>338</u>		<u>332.934</u>	<u>333.119</u>
	Foreningsudgifter		
100	Bestyrelseshonorar	100.000	100.000
	(Udgifter til møder og generalforsamling m.v.)	9.290	1.088
	(Gaver og blomster	3.600	0
	(Telefon (vicevært)	2.624	2.858
	(Internet / telefoni	943	2.080
<u>100</u>		<u>116.457</u>	<u>106.026</u>

**Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2017****UDGIFTER - fortsat**

Ikke revideret budget 2017 t.kr.			<u>2017</u>	<u>2016</u>
100	Foreningsudgifter fortsat	transport	116.457	106.026
	(Annoncer		1.000	1.404
<u>70</u>	(Beboerlokaler samt kontor		<u>37.567</u>	<u>31.706</u>
<u>170</u>			<u>155.024</u>	<u>139.136</u>
	Afskrivninger			
	Vand- og varmemålere		26.619	26.619
	Inventar		<u>0</u>	<u>11.915</u>
<u>27</u>			<u>26.619</u>	<u>38.534</u>
	Andre udgifter			
	Teknikerhonorar (vedligeholdelsesgennemgang)		0	11.875
	Teknikerhonorar (5-års gennemgang VVS-projekt)		11.109	0
	Teknikerhonorar (projekt altaner)		87.500	0
	Valuarvurdering		25.325	25.325
	Abonnement ePay		<u>1.486</u>	<u>0</u>
<u>60</u>			<u>125.420</u>	<u>37.200</u>
6.229	UDGIFTER I ALT		<u>6.205.880</u>	<u>4.599.468</u>
7.616	Indtægter		7.641.596	7.604.147
<u>6.229</u>	Udgifter		<u>6.205.880</u>	<u>4.599.468</u>
1.387	RESULTAT FØR SKAT		<u>1.435.716</u>	<u>3.004.679</u>
<u>0</u>	Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
1.387	ÅRETS RESULTAT		<u>1.435.716</u>	<u>3.004.679</u>
	Forslag til resultatdisponering			
1.620	Betalte prioritetsafdrag		1.620.104	1.584.342
<u>- 233</u>	Overført restandel af årets resultat		<u>- 184.388</u>	<u>1.420.337</u>
1.387	DISPONERET I ALT		<u>1.435.716</u>	<u>3.004.679</u>

**Balance pr. 31. december 2017****AKTIVER**

	<u>31/12 2017</u>	<u>2016</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
Vand- og varmemålere:		
Saldo 1. januar	64.414	
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>	<u>37.795</u>
	- 26.619	<u>64.414</u>
	90.949.365	90.975.984
Opskrivningskonto for ejendommen:		
Opskrivning til valuarvurdering pr. 31/12 2017	<u>156.550.635</u>	<u>139.024.016</u>
Valuarvurdering pr. 31/12 2017	247.500.000	230.000.000
Ejendomsvurdering 1/10 2016: kr. 180.000.000 (uændret), heraf grundværdi: kr. 23.663.600.		
Likvide beholdninger:		
Nykredit:		
Erhvervskonto 8117-2733034	7.643.929	6.396.799
Nordea Bank:		
Konto 7556 545 566 (bestyrelsen)	341	10.728
Konto 5368 769 802 (beboerlokaler)	360.430	328.418
Viceværtbeholdning	<u>2.307</u>	<u>2.307</u>
	8.007.007	<u>6.738.252</u>
Mellemregning med administrator	<u>1.296</u>	<u>0</u>
	transport 255.508.303	236.738.252

**Balance pr. 31. december 2017****AKTIVER - fortsat**

	<u>31/12 2017</u>	<u>2016</u>
transport	255.508.303	236.738.252
Tilgodehavender:		
Boligafgift m.v.	0	0
Varme- og vandregnskab 2016/17	2.009	0
Udlæg andelshaver	1.895	0
Fraflyttere (incl. vurderinger)	10.025	79.844
Energimærke (rest 0/7)	0	6.557
Håndværker	5.650	5.650
Udlæg i øvrigt	687	687
Lønrefusion	10.188	0
Forsikringskade	<u>0</u>	<u>3.000</u>
	30.454	<u>95.738</u>
Forudbetalte omkostninger:		
Vandafgift	24.635	<u>23.060</u>
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	<u>0</u>	<u>0</u>
AKTIVER I ALT	<u>255.563.392</u>	<u>236.857.050</u>

PASSIVER**Prioritetsgæld, nom. restgæld**

	<u>Udløbsår</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Nom. værdi</u>		
BRFKredit, 2,33152% rentetilpasningslån (obligationsrestgæld kr. 19.568.105) (afdragsfrit til 31/12 2022) (hovedstol)	2042	21.261.672	19.278.000		
Nykredit, 2,2384% kontantlån (obligationsrestgæld kr. 63.286.500) (hovedstol kr. 65.824.000).....	2045	63.286.500	61.454.292	80.732.292	82.352.396
		<u>84.548.172</u>			
				<u>80.732.292</u>	<u>82.352.396</u>
				transport	

**Balance pr. 31. december 2017****PASSIVER**

	<u>31/12 2017</u>	<u>2016</u>
transport	80.732.292	82.352.396
Mellemregning med administrator	0	100
Forudbetalt løbende boligafgift m.v.	19.032	21.554
Fraflytter	1.291.298	0
Afsat til revision incl. nøgletalsskema	38.700	38.100
Afsat til indkomstskat (indkomståret 2017)	0	0
Varmeregnskab 2017/18:		
A' conto indbetalt	328.044	
Afholdte udgifter	<u>- 288.309</u>	54.531
	39.735	
Vandregnskab 2017/18:		
A' conto indbetalt	151.058	
Afholdte udgifter	<u>- 123.070</u>	25.979
	27.988	
Kreditorer i øvrigt:		
El	11.653	19.310
Vicevært afløsning	87.249	16.500
Vedligeholdelse m.v.	10.024	3.707
Teknikerhonorar	12.500	0
Pension	3.832	3.832
Vicevært	889	889
Fjernvarme, 1 md.	106.261	96.091
A-skat og AM-bidrag	18.938	18.997
ATP	852	852
Øvrige lovpligtige bidrag	261	253
Deposita beboerlokaler	<u>2.800</u>	<u>9.000</u>
	255.259	169.431
Deposita og forudbetalt leje	<u>225.181</u>	<u>223.387</u>
	82.629.485	82.885.478
Egenkapital		
Andelskapital:		
Saldo 1. januar	<u>5.275.000</u>	
transport	5.275.000	82.885.478

**Balance pr. 31. december 2017****PASSIVER - fortsat**

		<u>31/12 2017</u>	<u>2016</u>
	transport	5.275.000	82.629.485
			82.885.478
Egenkapital - fortsat			
Reservefond I:			
	Saldo 1. januar	27.319.366	
	Henlagte prioritetsafdrag ifølge resultatdisponering	<u>1.620.104</u>	28.939.470
Regulering af ejendom til ejendomsværdi:			
	Opskrivning af ejendom	156.550.635	
	Overført til reservation pr. 31/12 2016 ..	<u>- 5.500.000</u>	151.050.635
Overført resultat:			
	Saldo 1. januar	- 17.646.810	
	Underskud ifølge resultatdisponering ...	<u>- 184.388</u>	- 17.831.198
		167.433.907	148.471.572
Reservation			
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving m.v.:			
	Overført pr. 31/12 2016	5.500.000	
	Overført til/fra regulering	<u>0</u>	5.500.000
		<u>172.933.907</u>	<u>153.971.572</u>
PASSIVER I ALT		<u>255.563.392</u>	<u>236.857.050</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 Landsretsdom af 22. maj 2009.

**Beregning af andelenes værdi**

Beregning af højeste værdi af andele pr. 31. december 2017, jf. lov om andelsboligforeninger, § 5, stk. 2, litra b (en valuarvurdering):

Regnskabsmæssig egenkapital	172.933.907
Heraf reserveret til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving m.v.	<u>- 5.500.000</u>
	167.433.907
Kursregulering prioritetsgæld:	
Kursværdi	- 84.548.172
Nom. restgæld	<u>80.732.292</u> - 3.815.880
Reguleret egenkapital herefter	<u>163.618.027</u>

der fordeles således:

10.542 m ² á kr. 500 i andelsindskud, i alt kr. 5.271.000 (svarende til kr. 15.508,81 pr. m ² og kr. 31,01 pr. 1 kr. andelskapital)	163.493.956
20 m ² á kr. 200 i andelsindskud, i alt kr. 4.000 (svarende til kr. 6.203,55 pr. m ² og kr. 31,01 pr. 1 kr. andelskapital)	<u>124.071</u>
	<u>163.618.027</u>

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

Valuaren fra DanBolin Gentofte oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,02%. 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 2017.

- 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	247.500.000	22.146
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	5.500.000	492
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	2,2 %	



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 2017)	660
H2 Erhvervslejeindtægter pr. andelsbolig m ² (december 2017)	32
H3 Boliglejeindtægter pr. andelsbolig m ² (december 2017)	16
Erhvervslejeindtægten pr. m ² erhvervsareal (december 2017) andrager kr. 1.203 og boliglejeindtægten pr. m ² lejebolig (december 2017) areal andrager kr. 481	

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
J Årets overskud (før afdrag) pr. m ² andel	- 197	283	137

	<u>kr.</u> <u>pr. m² andel</u>
K1 Foreslået andelsværdi	15.521
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.073
K3 Teknisk andelsværdi	22.594

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
M1 Vedligeholdelse løbende pr. m ²	56	14	36
M2 Vedligeholdelse, genopretning, reovering pr. m ² (særlig vedligeholdelse/forbedring)	245	25	131
M3 Vedligeholdelse/forbedring i alt pr. m ²	301	39	167

P Friværdi, opgjort som ejendommens regnskabsmæssige værdi fratrukket den regnskabsmæssige gæld i ejendommen incl. eventuelle SWAP-aftaler	166.767.708
Omregnet i %	67,4%

- 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	142	150	154

**Specifikation af prioritetsgæld**

	<u>Udløbsår</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Nom. værdi</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Nom. værdi</u>
		<u>pr. 1/1 2017</u>		<u>pr. 31/12 2017</u>	
BRFkredit, 2,33152% rentetilpasningslån					
Obligationsrestgæld:					
1/1 2017 kr. 19.619.606					
31/12 2016 kr. 19.568.105					
(afdragsfrit til 31/12 2022)					
(rentetilpasses 1/1 2023)					
(hovedstol)	2042	21.282.646	19.278.000	21.261.672	19.278.000
Nykredit, 2,2384% kontantlån					
Obligationsrestgæld:					
1/1 2017 kr. 65.017.504					
31/12 2017 kr. 63.286.500					
(hovedstol kr. 65.824.000)	2045	63.256.180	63.074.396	63.286.500	61.454.292
		84.538.826	82.352.396	84.548.172	80.732.292

Specifikation af renter og afdrag på prioritetsgæld

	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>I alt</u>
BRFkredit, 2,33152%	545.860	0	545.860
Nykredit, 2,2384% kontantlån	1.654.447	1.620.104	3.274.551
	2.200.307	1.620.104	3.820.411

**Likviditetsoversigt pr. 1. januar 2018****Disponible beløb**

Likvide beholdninger	8.007.007	
Mellemregning med administrator	1.296	
Tilgodehavender	30.454	
Forudbetalte omkostninger	<u>24.635</u>	8.063.392

Gældsposter

Forudbetalt løbende boligafgift	19.032	
Fraflytter	1.291.298	
Afsat til revision	38.700	
Afsat til indkomstskat	0	
Varmeregnskab 2017/18	39.735	
Vandregnskab 2017/18	27.988	
Kreditorer i øvrigt	255.259	
Deposita og fast forudbetalt leje	<u>225.181</u>	1.897.193
Likviditetsoverskud til disposition		<u>6.166.199</u>