

# **Andelsboligforeningen**

## **"Julius"**

CVR. - nr 27 37 89 94

Årsregnskab for 2018

## Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningensoplysninger.....	1
Administrators og bestyrelsens godkendelse .....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	3 - 4
Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	6
Balance .....	7 - 8
Noter 1 - 23.....	9 -14
Andelsværdiberegning .....	15
Nøgleoplysninger .....	16 -18

## Foreningsoplysninger

### ANDELSBOLIGFORENINGEN

"Julius"

Finsensvej 49-51, Julius Valentiners Vej 22-40 og P.G. Ramms Allé 66  
2000 Frederiksberg

### ADMINISTRATOR

Boelskifte Administration A/S  
Solbjergvej 3  
2000 Frederiksberg

### REVISION

Christensen Kjærulff  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Store Kongensgade 68  
1264 København K

### EJENDOMMEN

Antal lejligheder og erhverv.....	141
<b>Fordelt på:</b>	
Andelslejligheder.....	133
Lejligheder.....	4
Erhverv.....	4
Antal etager.....	5
Antal opgange.....	13
<b>Arealfordeling ifølge BBR</b>	<b>M2</b>
Bebygget arealer.....	2.091
Boligarealer.....	10.891
Erhvervsarealer.....	366
Arealer der hverken benyttes til bolig eller erhverv.....	271

### Udvikling i hovedtal

	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Boligafgift incl forbedringer (2003 = indeks 100)..	143,2	143,7	144,1
Andelsværdi pr. m2 (å kr. 500 i andelskapital)	13.871,99	15.508,81	16.857,53
Andelsværdi pr. m2 (å kr. 200 i andelskapital)	5.548,80	6.203,55	6.743,01
Andelsværdi pr. 1 kr. andelskapital	27,74	31,01	33,72

## Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsregnskabet for 2018 for andelsboligforeningen "Julius"

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder 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 ikke indgået aftale om renteswap eller andre finansielle instrumenter udover det i årsregnskabet anførte.

Foreningens kapitalberedskab anses for tilstrækkeligt til dækning af foreningens fortsatte drift i det kommende regnskabsår 2019.

København, den / 2019

I bestyrelsen:

Michael Eiler  
Formand

Marina Martinussen

Anette Cieslar

Sebastian Löck

Henrik Darre

Administrator:

Boelskifte Administration A/S

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Julius"

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen "Julius" for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018 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 eenet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 2018. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens ledelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre foreningens ledelse enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af ledelsens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den. 11. marts 2019

**Christensen Kjærulff**  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

**Henrik Wulff Jørgensen**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 8201

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for andelsboligforeningen "Julius" er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

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

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

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

### Balancen

#### Ejendom

Ejendommen er optaget til dagsværdi/valuarvurdering som er blevet udarbejdet den 22. marts 2019 og er gældende i 18 mdr.

Under hensyntagen til det retvisende billede af årsregnskabet og bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld værdiansættes til nominel værdien på balancedagen svarende til pantebrevsrestgæld

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes 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.

#### Nøgleoplysninger

De i noten anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger..

Herudover inderholder noten visse supplerende nøgletal, der informere om foreningens økonomi

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2018

INDTÆGTER:	Note	Budget		
		2018	Ej revideret 2018	2017
Boligafgift medlemmer.....		6.984.632	6.984.700	6.957.145
Garager, medlemmer.....		102.079	101.000	101.029
Husleje.....		173.326	171.100	170.434
Erhvervsleje .....		339.556	339.300	332.894
Garager .....		6.600	6.600	6.600
Andre indtægter.....	1	78.729	60.000	73.494
<b>Indtægter i alt .....</b>		<b>7.684.922</b>	<b>7.662.700</b>	<b>7.641.596</b>
<b>OMKOSTNINGER:</b>				
Ejendomsskatter og forsikringer.....	2	-896.925	-896.200	-842.485
Forbrugsafgifter.....	3	-102.231	-141.000	-148.229
Vicevært og renholdelse.....	4	-524.237	-730.000	-494.636
Vedligeholdelse .....	5	-295.631	-625.000	-497.024
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	6	-415.268	-4.000.000	-1.467.468
Administrationsomkostninger.....	7	-309.597	-351.900	-359.745
Foreningsomkostninger.....	8	-163.758	-170.000	-155.024
Afskrivninger, vand og varmemålere.....	11	-24.387	-26.000	-26.619
<b>Udgifter i alt.....</b>		<b>-2.732.034</b>	<b>-6.940.100</b>	<b>-3.991.230</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>		<b>4.952.888</b>	<b>722.600</b>	<b>3.650.366</b>
Finansielle indtægter.....	9	0	0	0
Finansielle udgifter.....	10	-2.142.051	-2.157.100	-2.214.650
<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>2.810.837</b>	<b>-1.434.500</b>	<b>1.435.716</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>2.810.837</b>	<b>-1.434.500</b>	<b>1.435.716</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
Prioritetsafdrag .....	20	1.656.674	1.656.700	1.620.104
Overført resultatandel af årets resultat.....		1.154.163	-3.091.200	-184.388
<b>Disponeret i alt.....</b>		<b>2.810.837</b>	<b>-1.434.500</b>	<b>1.435.716</b>



## Balance

### AKTIVER

ANLÆGSAKTIVER:	Note	31/12-2018	31/12-2017
Dagsværdi iht. valuarvurdering pr. 22 marts 2019.....	11	<u>260.000.000</u>	<u>247.500.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>260.000.000</u>	<u>247.500.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	0
Mellemregning med administrator.....		2.168	1.296
Uafregnet andelsoverdragelser.....		143.044	0
Tilgodehavender.....	12	1.991	30.454
Forudbetalte omkostninger.....	13	<u>439</u>	<u>24.635</u>
Tilgodehavender i alt.....		<u>147.642</u>	<u>56.385</u>
Likvide beholdninger.....	14	<u>7.801.220</u>	<u>8.007.007</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		<u>7.948.862</u>	<u>8.063.392</u>
AKTIVER I ALT .....		<u>267.948.862</u>	<u>255.563.392</u>

## Balance

### PASSIVER

EGENKAPITAL:	Note	31/12-2018	31/12-2017
Andelsindskud.....		5.275.000	5.275.000
Opskrivning til seneste offentlig ejendomsvurdering.....	11	169.075.022	156.550.635
Prioritetsafdrag.....	15	30.596.144	28.939.470
Overført resultat m.v.....	16	<u>-23.677.035</u>	<u>-23.331.198</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT FØR RESERVER.....</b>		<b><u>181.269.131</u></b>	<b><u>167.433.907</u></b>
<b>RESERVER</b>			
Reserveret til vedligeholdelse, kursudsving m.v.....	17	<u>7.000.000</u>	<u>5.500.000</u>
Reserver i alt.....		<u>7.000.000</u>	<u>5.500.000</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>		<b><u>188.269.131</u></b>	<b><u>172.933.907</u></b>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:</b>			
Prioritetsgæld .....	20	<u>79.075.619</u>	<u>80.732.292</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>79.075.619</u>	<u>80.732.292</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:</b>			
Forudbetalt boligafgift og leje.....		29.795	19.032
Fraflyttere.....		0	1.291.298
Varmeregnskab 2018/19.....	18	164.644	39.735
Vandregnskab 2018/19.....	19	8.095	27.988
Skyldige omkostninger.....	21	172.639	293.959
Deposita og forudbetalt leje.....		<u>228.939</u>	<u>225.181</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>604.112</u>	<u>1.897.193</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT:.....</b>		<b><u>79.679.731</u></b>	<b><u>82.629.485</u></b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b><u>267.948.862</u></b>	<b><u>255.563.392</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22		
Eventualforpligtelser	23		

## Noter

1	Andre indtægter	Budget		2017
		2018	Ej revideret 2018	
	Ventelistegebyrer.....	5.650	0	4.400
	Leje af beboerlokaler.....	38.706	0	39.685
	Refusion varmeregnskab, erhverv.....	34.373	0	29.409
	Andre indtægter i alt.....	<u>78.729</u>	<u>60.000</u>	<u>73.494</u>
<b>2</b>	<b>Ejendomsskatter, afgifter og forsikring</b>			
	Ejendomsskat og renovation.....	738.225	738.200	687.241
	Ejendomsforsikring.....	158.700	158.000	155.244
	Ejendomsskat og forsikringer i alt.....	<u>896.925</u>	<u>896.200</u>	<u>842.485</u>
<b>3</b>	<b>Forbrugsafgifter</b>			
	Ejendommens andel i vand og varmeforbrug.....	304	1.000	368
	Elektricitet.....	101.927	140.000	147.861
	Forbrugsafgifter i alt.....	<u>102.231</u>	<u>141.000</u>	<u>148.229</u>
<b>4</b>	<b>Vicevært &amp; renholdelse</b>			
	Løn vicevært.....	249.077	700.000	296.074
	Lønrefusion.....	-55.784	0	-28.017
	Afløsningsfirma.....	242.282	0	158.250
	Lovpligtig sociale bidrag incl. pension.....	33.169	0	50.872
	Tømning/rengøring af lofter.....	16.500	0	0
	Anden renholdelse.....	38.993	30.000	17.457
	Vicevært & renholdelse i alt.....	<u>524.237</u>	<u>730.000</u>	<u>494.636</u>
<b>5</b>	<b>Vedligeholdelse m.v.</b>			
	Rensning/reparation af tagrender.....	19.500		135.045
	Tagrender på skraldeskure.....	0		49.563
	Snedker og tømrer.....	14.502		16.144
	Murer.....	18.188		7.140
	VVS.....	25.474		25.197
	Brønde, kloakker og faldstammer.....	0		4.767
	Elektriker.....	20.657		0
	Glarimester.....	4.335		26.046
	Varmeanlæg.....	29.674		57.060
	Vaskeri.....	64.832		22.384
	Låse, dørpumper og nøgler.....	19.142		244
	Dørtelefonanlæg.....	3.262		2.188
	Port løbende reparationer.....	0		18.199
	Havevedligeholdelse.....	21.179		17.504
	Antenneudgifter.....	0		499
	Teknikerhonorar. (5 års gennemgang VVS projekt).....	0		11.109
	Teknikerhonorar. (projekt altaner).....	15.750	125.000	87.500
	Diverse materialer/småanskaffelser.....	39.136		16.435
	Budgetteret vedligeholdelse.....	0	500.000	0
	Vedligeholdelse i alt.....	<u>295.631</u>	<u>625.000</u>	<u>497.024</u>

## Noter

6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2018	Budget	2017
		Ej revideret 2018	
Reparation af kælder.....	0	0	739.812
Port.....	0	0	115.750
Inspektion og reparation af kloak og brønd.....	70.238	0	566.690
Garager og brandkam.....	0	0	21.216
Kældernedgang.....	0	0	24.000
Etablering af omfangsdræn - gårdsiden.....	0	3.000.000	0
Reparation af dørpartier.....	106.269	200.000	0
Reparation af kælderrum.....	0	250.000	0
Etablering af vakuumaflifter, pumpestyring mm.....	171.473	150.000	0
Reparation af el i kældre.....	67.288	300.000	0
Reparation af hegn, haveborde, terræn.....	0	100.000	0
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt .....</b>	<b>415.268</b>	<b>4.000.000</b>	<b>1.467.468</b>
<b>7 Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar.....	170.925	172.700	223.160
Administrationshonorar, nøgletal og hjemmeside.....	4.700	3.000	2.900
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	39.200	39.200	38.700
Valuarhonorar.....	25.325	0	25.325
Abonnement ePay.....	1.485	0	1.486
Varmeregnskabshonorar.....	51.954	52.000	50.387
Gebyrer Nets m.fl.....	13.606	0	14.995
Kontorhold, porto, PBS og øvrige gebyrer m.v.....	2.103	0	2.792
Budgetteret diverse udgifter.....	299	85.000	0
<b>Administrationsomkostninger i alt .....</b>	<b>309.597</b>	<b>351.900</b>	<b>359.745</b>
<b>8 Foreningsomkostninger</b>			
Generalforsamling, bestyrelsesmøder.....	9.838	0	9.290
Bestyrelseshonorar.....	100.000	100.000	100.000
Gaver og blomster.....	3.500	0	3.600
Telefon vicevært.....	2.326	0	2.624
Internet.....	0	0	943
Annoncer.....	1.250	0	1.000
Beboerlokale samt kontor.....	46.844	0	37.567
Budgetteret foreningsudgifter.....	0	70.000	0
<b>Foreningsomkostninger i alt.....</b>	<b>163.758</b>	<b>170.000</b>	<b>155.024</b>

## Noter

	2018	Budget Ej revideret 2018	2017
<b>9 Finansielle indtægter</b>			
Bankrenter.....	0	0	0
Finansielle indtægter i alt.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
 <b>10 Finansielle udgifter</b>			
Prioritetsrenter jf note 20.....	2.142.039	2.157.100	2.200.307
Renter Nykredit erhvervskonto.....	12	0	14.343
Finansielle udgifter i alt.....	<u>2.142.051</u>	<u>2.157.100</u>	<u>2.214.650</u>
 <b>11 Ejendommen matr. Nr. 34 ab, 34 I og 34 aa, Frederiksberg</b>		<b>31/12-2018</b>	<b>31/12-2017</b>
Anskaffelsessum 1/1.....		64.998.750	64.998.750
Renovering af lejligheder, sælger (2005).....		1.096.761	1.096.761
Tag- og facaderenovering (2005).....		1.790.996	1.790.996
Ombygning af erhvervslokaler til beboerlokaler (2006) .....		4.194.596	4.194.596
Ombygning af tag og vinduer (2010).....		10.772.768	10.772.768
Udskiftning af vand- og afløbsinstallationer (2011).....		3.569.151	3.569.151
Udskiftning af vand- og afløbsinstallationer (2012).....		4.488.548	4.488.548
		<u>90.911.570</u>	<u>90.911.570</u>
Vand- og varmemålere:			
Saldo 1/1.....	37.795		
Afskrivning:			
13 % af kr. 55.800.....	-5.022		
13 % af kr. 30.575.....	-3.949		
13 % af kr. 118.588.....	-15.416	-24.387	13.408
		<u>13.408</u>	<u>37.795</u>
Anskaffelsessum i alt.....		<u>90.924.978</u>	<u>90.949.365</u>
Opskrivning til seneste ejendomsvurdering.....		156.550.635	139.024.016
Opskrivning for året.....		<u>12.524.387</u>	<u>17.526.619</u>
Opskrivninger i alt .....		<u>169.075.022</u>	<u>156.550.635</u>
Ejendomsværdi i alt .....		<u>260.000.000</u>	<u>247.500.000</u>
 Seneste offentlige vurdering 1/10-2017 .....		<u>180.000.000</u>	<u>180.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2018 i henhold til vurdering af 22/03-2019 af Dan Bolig Erhverv

Det fremgår af vurderingsrapporten, at beregningen af den kontante handelsværdi som udlejningsejendom er baseret på et afkast efter DCF Modellen på 3,5 %. 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.

Det er videre oplyst, at værdiansættelsen er baseret på handelspriser for sammenlignelige ejendomme samt de historiske prisdannelse på udlejningsejendomme.

Dagsværdiberegning er følsom over for udsving i afkastgraden, idet følsomhedsberegning viser, at stigning af afkast fra 3,5 % til 4,0 % alt andet vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 40.000.000. En sådan ændring vil medføre et tilsvarende fald i den maksimale andelsværdi.

## Noter

12 Tilgodehavender	31/12-2018	31/12-2017
Varme- og varmeregnskab 2016/17.....	0	2.009
Udlæg andelshaver.....	0	1.895
Fraflyttere.....	0	10.025
Håndværker.....	0	5.650
Udlæg i øvrigt.....	0	687
Diverse tilgodehavender.....	1.991	0
Lønrefusion.....	0	10.188
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b><u>1.991</u></b>	<b><u>30.454</u></b>
13 Forudbetalte omkostninger		
YouSee 1 kvrt 2019.....	243	0
Parknet 1 kvrt 2019.....	196	0
Vandafgift.....	0	24.635
<b>Forudbetalte omkostninger i alt .....</b>	<b><u>439</u></b>	<b><u>24.635</u></b>
14 Likvide beholdninger		
Nykredit, erhvervskonto 8117-2733034.....	7.403.379	7.643.929
Nordea Bank konto 5368 769 802 (beboerlokale).....	392.829	360.430
Nordea Bank konto 7556 545 566 (bestyrelsen).....	3.593	341
Viceværtbeholdning.....	1.419	2.307
<b>Likvide beholdninger i alt .....</b>	<b><u>7.801.220</u></b>	<b><u>8.007.007</u></b>
15 Prioritetsafdrag		
Saldo 1/1.....	28.939.470	27.319.366
Årets afdrag.....	1.656.674	1.620.104
<b>Prioritetsafdrag i alt .....</b>	<b><u>30.596.144</u></b>	<b><u>28.939.470</u></b>
16 Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1/1.....	-23.331.198	-17.646.810
Overført til reserver.....	-1.500.000	-5.500.000
Årets resultat jf resultatfordeling.....	1.154.163	-184.388
<b>Overført resultat i alt .....</b>	<b><u>-23.677.035</u></b>	<b><u>-23.331.198</u></b>
17 Reserver		
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving m.v		
Saldo 1/1.....	5.500.000	5.500.000
Reserveret for året.....	1.500.000	0
<b>Reserver i alt .....</b>	<b><u>7.000.000</u></b>	<b><u>5.500.000</u></b>

## Noter

<b>18</b>	<b>Varmeregnskab 2018/19</b>			<b>31/12-2018</b>	<b>31/12-2017</b>
	Afholdte udgifter.....			-156.405	-288.309
	A conto indbetalt.....			<u>321.049</u>	<u>328.044</u>
	Varmeregnskab i alt .....			<u>164.644</u>	<u>39.735</u>
<b>19</b>	<b>Vandregnskab 2018/19</b>				
	Afholdte udgifter.....			-138.311	-123.070
	A conto indbetalt.....			<u>146.406</u>	<u>151.058</u>
	Vandregnskab i alt .....			<u>8.095</u>	<u>27.988</u>
<b>20</b>	<b>Prioritetsgæld</b>	<b>Renter &amp; bidrag</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Nominel restgæld</b>	<b>Kursværdi</b>
	BRF kredit, nom. kr. 19.278.000 - Udløb 2042				
	Rentetilpasningslån. Afdragsfrit til 31/12 2022.....	545.860	0	19.278.000	20.977.170
	Nykredit, nom. kr. 65.824.000 kontantlån 2,2384 % Udløb 2045	<u>1.596.179</u>	<u>1.656.674</u>	<u>59.797.619</u>	<u>61.520.616</u>
	I alt.....	<u>2.142.039</u>	<u>1.656.674</u>	<u>79.075.619</u>	<u>82.497.786</u>
<b>21</b>	<b>Skyldige omkostninger</b>			<b>31/12-2018</b>	<b>31/12-2017</b>
	Revisor.....			39.200	38.700
	El.....			19.083	11.653
	Vicevært afløsning.....			61.511	87.249
	Vedligeholdelse.....			37.673	10.024
	Teknikerhonorar.....			0	12.500
	Pension.....			0	3.832
	Vicevært.....			0	889
	Fjernvarme 1 mdr.....			0	106.261
	Diverse mellemregninger med beboer.....			1.437	0
	A-Skat og AM- bidrag.....			10.724	18.938
	ATP.....			0	852
	Andre lovpligtige bidrag.....			211	261
	Deposita beboerlokale.....			<u>2.800</u>	<u>2.800</u>
	Skyldige omkostninger i alt .....			<u>172.639</u>	<u>293.959</u>

## Noter

### 22 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Andelsboligforeningen har ifølge oplysninger ikke stillet garantiforpligtelser vedrørende andelsboliglån.

Der er tinglyst pantebrev overfor Nykredit for prioritetsgæld oprindelig hovedstol kr. 65.824.000

### 23 Eventualforpligtelser

Vi skal gøre opmærksom på, at der den 29. november 2001 er afsagt kendelse af Landsskatteretten om beskatning ved en andelsboligforenings overdragelse af den sidste udlejede lejlighed fra at være udlejet til et ikke-medlem til at blive benyttet af et medlem på andelsbasis.

Af kendelsen fremgår, at beskatningen er gennemført som en beskatning ved virksomhedsophør. Landsskatteretten finder, at ophørsbeskatningen i dette tilfælde skal ske efter principperne i ejendomsavancebeskatningsloven, dog således at den skattepligtige avance opgøres som en forholdsmæssig del af den efter ejendomsavancebeskatningslovens beregnede avance svarede til forholdet mellem den erhvervsmæssige anvendelse og den ikke erhvervsmæssige anvendelse af den faste ejendom i perioden efter ikrafttrædelse af lov nr. 374 af 18. maj 1994, jf. lovens § 17, stk. 2.

Denne kendelse indebærer, at der skal foretages en beskatning af avancen på samtlige solgte andele i tiden fra foreningens stiftelse, idet denne er stiftet efter ovennævnte lovs ikrafttræden. Beskatningen finder sted i det indkomstår, hvori den sidst udlejede lejlighed sælges.

Vi henviser i øvrigt til Østre Landsretsdom af 22. maj 2008.

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



## Noter

### 24 Beregning af andelsværdi

Iflg. "Lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber", fastsættes en andels værdi iflg. bestemmelserne i foreningens vedtægter. Dog må den beregnede værdi ikke overstige den beregnede maksimalpris ifølge ovenstående lovs § 5.

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse jf. lov om andelsboligforeninger, § 5, stk. 2, litra b; valuarvurdering

	31/12-2018
Regnskabsmæssig egenkapital før reserver.....	181.269.131
<b>Prioritetsgæld</b>	
Nominel prioritetsgæld.....	79.075.619
Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>-82.497.786</u> -3.422.167
Reguleret egenkapital.....	<u>177.846.964</u>
 Der fordeles således:	
10.542 M2 á kr. 500 i andelsindskud i alt kr. 5.271.000.....	177.712.104
Svarende til kr. 16.857,53 pr. M2 og kr. 33,72 pr. 1. kr. andelskapital	
 20 M2 á kr. 200 i andelsindskud i alt kr. 4.000.....	134.860
Svarende til kr. 6.743,01 pr. M2 og kr. 33,72 pr. 1. kr. andelskapital	
Reguleret egenkapital.....	<u>177.846.964</u>

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

## Noter

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. disse nøgleoplysninger følger her.

### Nøgleoplysninger

- A 1 Andelsboligforeningen "Julius"  
 A 2 Finsensvej 49 - 51, Julius Valentiners Vej 22 - 40 og P.G. Ramms Allé 66  
 A 3 CVR-nr. 27 37 89 94

Boligtype:	2016	2017	2018	
	M2	M2	Antal	M2
B 1 Andelslejligheder	10.542	10.542	133	10.542
B 2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B 3 Boliglejemål	354	354	4	354
B 4 Erhvervslejemål	280	280	4	280
B 5 Garager	0	0	14	0
B 6 Antal i alt	11.176	11.176	155	11.176

Fordelingstal:	Boligernes areal BBR	Opdelt efter areal anden kilde	Det oprindelige indskud
C 1 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi		X	
C 2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgift		X	
C 3 Som fordelingstal ved opgørelse af andelsværdi er benyttet M2			
C 4 Som fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften er benyttet M2			

- D 1 Stiftet: 8/09-2003  
 D 2 Ejendommens opførselsår: 1931

	JA	NEJ
E 1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere end deres indskud		X

F 1 Anvendt vurderingsprincip:	Valuarvurdering	
	Kr.	Kr. pr. m2
F 2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	260.000.000	23.264
F 3 Generalforsamlingsbestemte reserver	7.000.000	626
F 4 Reserver i procent af ejendomsværdien	3	

## Noter

### Nøgleoplysninger

- G 1 Foreningen har ikke modtaget offentligt tilskud, som kan forlanges tilbagebetalt ved foreningens ophør. Størrelsen og beregningen heraf kendes ikke
- G 2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)
- G 3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom

	Totaler	Kr./pr. m2
H 1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm inkl. (december 2018)	6.983.409	662
H 2 Erhvervsleje i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm inkl. (december 2018)	343.548	33
H 3 Boligleje i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm inkl. (december 2018)	173.328	16

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	283	137	267

	Kr. pr. m2 andel
K 1 Forslået andelsværdi	16.870
K 2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.804
K 3 Teknisk andelsværdi	23.674

	Forrige år	Sidste år	I år
M 1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	14	36	26
M 2 Vedligeholdelse genopretning reovering, gns. kr. pr. kvm.	25	131	37
M 3 Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	39	167	63

P Friværdi, opgjort som ejendommens regnskabsmæssige værdi fratrukket gæld i ejendommen til regnskabsmæssig værdi	180.924.381
P Friværdi omregnet i % af ejendommens regnskabsmæssige værdi	70%

	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	150	154	157

## Noter

### Nøgleoplysninger

#### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2018, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> total</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> andel</u>
Valuarvurdering.....	23.264	24.663
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.106	17.075
Gældforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....	6.418	6.804
Reserver uden for andelsværdi .....	626	664
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m <sup>2</sup> .....		663
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m <sup>2</sup> .....		490
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m <sup>2</sup> .....		1.227
<b>Regnskabsmæssige procenttal</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelse løbende og genopretning .....		10
Øvrige omkostninger .....		35
Finansielle poster .....		31
Prioritetsafdrag .....		24
<b>Udgifter m.v.....</b>		<u>100</u>
<b>Boligafgift i % af de samlede ejendomsindtægter .....</b>		<u>91</u>