

Andelsboligforeningen JoJo
CVR-nr. 20 57 67 82

Årsrapport 2008

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Værdiansættelse af andelene	6
Resultatopgørelse for 2008	7
Balance pr. 31.12.2008	9
Pengestrømsopgørelse for 2008	11
Noter	12

Foreningsoplysninger

Foreningsnavn

Andelsboligforeningen JoJo

CVR-nr. 20 57 67 82

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Laura Larvig Andersen, formand

Jennie Rantzau Hansen

Dean Bozinovski

Heidi Vikkelsø Nielsen

Gry Thielst Eriksen

Morten Pejter Nielsen

Evan Max Hansen

Administrator

Grubbe Ejendomsadministration ApS

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2009

Dirigent

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 for Andelsboligforeningen JoJo.

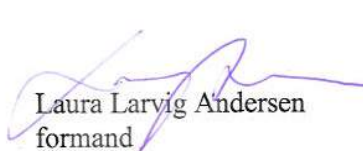
Det er vores opfattelse:

- at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling, resultatet samt pengestrømme,
- at ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i årsrapporten anførte, og
- at alle kendte gældsforpligtelser og eventualforpligtelser fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. marts 2009

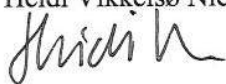
Bestyrelse

 Laura Larvig Andersen
formand

 Jennie Rantzau Hansen

 D. Bozinovski
Dean Bozinovski

Heidi Vikkelsø Nielsen



Gry Thielst Eriksen



 Morten Pejter Nielsen

Evan Max Hansen



København, den 12. marts 2009

Administrators underskrift



Grubbe Ejendomsadministration ApS

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen JoJo

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen JoJo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, værdiansættelse af andelene, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet de i årsrapporten anførte budgettal.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Foreningens bestyrelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 12. marts 2009

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Susanne Amundsen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt i overensstemmelse med god regnskabsskik for andelsboligforeninger.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Husleje, boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsåret, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsåret, er omkostningsført i resultatopgørelsen.

Skat

Foreningen er skattepligtig af den erhvervsmæssige aktivitet. Aktuell skat er beregnet med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger.

Udskudt skat indregnes ikke i årsrapporten.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles med udgangspunkt i den seneste offentlige ejendomsvurdering eller årsregulering. Op- og nedskrivninger føres direkte på egenkapitalen.

Driftsmidler, inventar, installationer samt forbedringsarbejder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Renoveringsprojekter, installationer mv.	20 - 25 år
Badeværelser (individuelle forbedringer)	20 år
Driftsmateriel og inventar	3 - 10 år

Materielle anlægsaktiver under opførelse måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering.

Egenkapital

Tillægsbeløb ved optagelse af nye andelshavere samt frigivelse af hensættelser til indvendig vedligeholdelse i forbindelse med optagelse af nye andelshavere føres i resultatopgørelsen.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser vedrører fremtidig vedligeholdelse.

Prioritetsgæld

Første indregning af prioritetsgæld sker til nominel restgæld.

Prioritetsgælden måles på statusdagen til statusdagens kursværdi. Løbende op- og nedskrivninger reguleres over egenkapitalen.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen for foreningen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt foreningens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt foreningsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af foreningens andelskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån og afdrag på rentebærende gæld.

Likvider omfatter likvide beholdninger, kortfristet bankgæld samt foreningens kassekreditmaksimum.

Værdiansættelse af andelene

Andelenes værdi kan i henhold til lovgivningen maksimalt værdiansættes til den højeste værdi beregnet ud fra en af følgende metoder:

1. "Anskaffelsesværdimetoden"
2. "Handelsværdimetoden"
3. "Kontantværdimetoden"

Foreningen kan frit vælge en andelsværdi, der ikke overstiger den maksimalt beregnede værdi i henhold til disse metoder. "Handelsværdimetoden" er ikke beregnet, idet der ikke foreligger en vurdering af handelsværdien.

Anvendt på foreningens forhold kan andelenes værdi opgøres på følgende måder:

	Anskaffelsesværdimetoden kr.	Handelsværdimetoden kr.	Kontantværdimetoden kr.
Egenkapital, ifølge balancen	438.108.086	-	438.108.086
Heraf opskrivninger, ejendom	(423.488.391)	-	-
Prioritetsgæld, ifølge årsrapport (kursværdi)	169.730.469	-	-
Prioritetsgæld, nominel restgæld	(169.015.768)	-	-
Andelenes værdi	15.334.396	-	438.108.086
 Andelskapital	 6.975.240	 -	 6.975.240
 Beregnet andelsværdi pr. krone indskud	 2,20	 -	 62,81

Pr. statusdagen 31. december 2008 blev der handlet til en andelskrone på 55,0 (11.000 kr. pr. m²), svarende til 383.638.200 kr. for foreningen som helhed.

Bestyrelsen foreslår en andelskrone på 55 (11.000 kr. pr. m²), svarende til 383.638.200 kr. for foreningen som helhed.

Resultatopgørelse for 2008

	Note	2008 kr.	Budget 2008 kr.	2007 kr.
Boligafgift		18.848.326	18.790.000	17.597.692
Kældre, andele		12.370	12.000	14.112
Indtægt internet, andelshavere		348.294	347.000	341.595
Boligleje		3.442.747	3.530.000	3.725.037
Indtægt internet, lejere		22.971	23.000	23.520
Erhvervsleje		280.638	267.000	261.782
Vaskeriindtægter		389.183	430.000	439.789
Diverse indtægter	1	300.728	300.000	357.139
Merværdi ved salg af andele		4.366.225	3.069.000	11.809.055
Renteindtægter, gældsbreve		125.504	140.000	173.781
Renteindtægter fra bankbeholdninger mv.		214.552	70.000	221.113
Indtægter		28.351.538	26.978.000	34.964.615
Prioritetsrenter	24	8.685.049	8.713.000	8.122.223
Andre finansielle poster	2	23.213	0	429.902
Finansielle omkostninger		8.708.262	8.713.000	8.552.125
Ejendomsskatter	3	3.656.893	3.851.000	3.270.000
Forsikringer		752.170	775.000	702.091
Elafgift		541.643	600.000	835.308
Vicevært mv.	4	1.696.536	1.830.000	1.672.866
Trappevask og vinduespolering	5	845.858	765.000	707.786
Rengøring	6	27.932	350.000	322.916
Anden renholdelse mv.		75.260	140.000	132.949
Fælles gårdanlæg		370.696	380.000	361.434
Vedligeholdelse	7	1.116.856	1.700.000	1.444.517
Vedligeholdelse af egne gårde		55.321	30.000	0
A conto, tagudskiftning	8	1.084.101	1.700.000	11.966.210
A conto, tagudvidelse		93.190	0	0
TV-inspektion af kloak		317.077	300.000	0
Vaskeri		366.739	400.000	311.325
Hensat til indvendig vedligeholdelse	22	246.810	260.000	266.261
ELO		142.815	115.000	109.843
Transport		11.389.897	13.196.000	22.103.506

Resultatopgørelse for 2008 (fortsat)

	Note	2008 kr.	Budget 2008 kr.	2007 kr.
Transport		11.389.897	13.196.000	22.103.506
Administrationshonorar		781.923	785.000	757.314
Revision og regnskabsmæssig assistance		77.500	90.000	83.750
Bank- og girogebyrer		53.680	60.000	55.247
Kontorartikler mv.		54.466	65.000	57.020
Varmeregnskab		37.813	35.000	27.610
Andre administrationsomkostninger		1.163	2.000	1.064
Bestyrelseshonorar		156.238	120.000	102.279
Møder og generalforsamlinger		18.302	30.000	14.211
Telefon		48.741	60.000	49.956
ABF-kontingent		11.206	12.000	11.050
Andre foreningsudgifter	9	51.190	60.000	56.794
Andre udgifter	10	224.253	100.000	95.861
Afskrivninger	11	1.146.156	1.165.000	1.162.802
Driftsomkostninger		14.052.528	15.780.000	24.578.464
Årets resultat		5.590.748	2.485.000	1.834.026

Balance pr. 31.12.2008

	Note	2008 kr.	2007 kr.
Ejendommen	13	508.153.207	552.018.315
Renoveringsprojekter, installationer mv.	13	13.154.850	14.140.778
Individuelle lejeforbedringer (badeværelser)	13	1.888.703	2.037.667
Materielle anlægsaktiver under opførelse	13	82.803.240	82.803.240
Kontant ejendomsværdi		606.000.000	651.000.000
 Driftsmidler og inventar	14	60.286	10.242
Materielle anlægsaktiver		60.286	10.242
 Anlægsaktiver		606.060.286	651.010.242
 Gældsbreve fra andelshavere (badeværelser)		1.379.143	1.888.627
Tilgodehavender vedrørende køb af tagudvidelse		1.332.449	1.912.132
Tilgodehavende, leje og boligafgift		60.985	66.367
Tilgodehavende, vaskeriindtægt		60.544	65.594
Rådighedsbeløb		8.072	7.897
Andre tilgodehavender	15	634.037	105.789
Forudbetalte omkostninger	16	62.401	48.635
Tilgodehavender		3.537.631	4.095.041
 Likvide beholdninger	17	4.012.154	2.607.676
 Omsætningsaktiver		7.549.785	6.702.717
 Aktiver		613.610.071	657.712.959

Balance pr. 31.12.2008

	Note	2008 kr.	2007 kr.
Andelskapital	18	6.975.240	6.892.440
Opskrivningshenlæggelser	19	423.488.391	467.353.499
Overført resultat	20	8.916.827	3.326.079
Kursregulering af prioritetsgæld	21	(1.272.372)	3.570.953
Egenkapital		438.108.086	481.142.971
Indvendig vedligeholdelse	22	1.613.743	1.658.377
Hensættelser		1.613.743	1.658.377
Prioritetsgæld	24	169.730.469	163.861.394
Langfristede gældsforpligtelser		169.730.469	163.861.394
Bankgæld		0	6.401.689
Forudbetalinger fra andelshavere (badeværelser)		360.000	288.000
Anden gæld	25	668.912	594.293
Varmeregnskab		703.019	536.222
Depositem		816.188	847.060
Acontoindbetalinger vedrørende de nye tagudvidelser		834.000	0
Fast forudbetalt leje		382.822	402.386
Løbende forudbetalt leje		113.171	129.374
Mellemregning ved køb og salg af andele		279.661	1.851.193
Kortfristede gældsforpligtelser		4.157.773	11.050.217
Gældsforpligtelser		173.888.242	174.911.611
Passiver		613.610.071	657.712.959
Udvendig vedligeholdelse	23		
Eventualforpligtelser mv.	26		

Pengestrømsopgørelse for 2008

	<u>Note</u>	<u>2008 kr.</u>	<u>2007 kr.</u>
Årets resultat		5.590.748	1.834.026
Afskrivninger		1.146.156	1.162.802
Indvendig vedligeholdelse, netto		58.998	70.350
Overført fra indvendig vedligeholdelse ved salg til andele		(103.632)	(102.917)
Ændring i driftskapital		<u>(6.335.034)</u>	<u>6.948.904</u>
Pengestrømme vedrørende drift		<u>357.236</u>	<u>9.913.165</u>
Køb og salg af materielle anlægsaktiver, netto		<u>(61.308)</u>	<u>(35.898.631)</u>
Pengestrømme vedrørende investeringer		<u>(61.308)</u>	<u>(35.898.631)</u>
Afdrag i året på prioritetsgæld		(3.384.628)	(3.337.581)
Optagelse af prioritetsgæld		4.410.378	19.658.260
Årets indskud af andelskapital		<u>82.800</u>	<u>540.980</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering		<u>1.108.550</u>	<u>16.861.659</u>
Ændring i likvider		1.404.478	(9.123.807)
Likvider 01.01.2008 (inkl. kassekreditmaksimum)		<u>9.607.676</u>	<u>18.731.483</u>
Likvider 31.12.2008		<u>11.012.154</u>	<u>9.607.676</u>
Likvider omfatter:			
Likvide beholdninger	17	4.012.154	2.607.676
Kassekreditmaksimum		<u>7.000.000</u>	<u>7.000.000</u>
		<u>11.012.154</u>	<u>9.607.676</u>

Noter

	2008 kr.	2007 kr.
1. Diverse indtægter		
Påkravsgebyr	24.028	16.376
Vurderingsgebyrer mv.	88.500	104.000
Frigivelse af indvendig vedligeholdelse	103.632	102.917
Indtægter vedrørende Hans Tavsens gård	90.468	86.688
Regulering af tilvalg	(20.119)	0
Øvrige indtægter	14.219	47.158
	300.728	357.139
2. Andre finansielle poster		
Øvrige renteomkostninger	23.213	429.902
	23.213	429.902
3. Ejendomsskatter		
Ejendomsskatter	1.882.666	1.808.401
Vandafgifter	1.774.227	1.461.599
	3.656.893	3.270.000
4. Vicevært mv.		
Vicevært og gårdmænd	1.314.515	1.303.553
Sekretær	274.339	263.524
Sociale ydelser	107.682	105.789
	1.696.536	1.672.866
5. Trappevask og vinduespolering		
Vinduespolering	46.360	21.993
Trappevask	799.498	685.793
	845.858	707.786

Noter

	2008 kr.	2007 kr.
6. Rengøring		
Kontorrensøring	22.064	33.020
Hovedrensøring	5.868	289.896
	27.932	322.916
 7. Vedligeholdelse, inkl. egne gårde		
Gårdsplads og vej	129.288	89.290
Maler	26.334	108.733
Snedker og tømrer	28.662	112.429
Murer	38.626	99.138
Blikkenslager	136.171	179.264
Elektriker	45.883	53.392
Glarmester og kloak	23.308	0
Fjernvarmeanlæg	37.119	169.487
1-års eftersyn af bad	0	16.250
Udbedring af fugtskade	0	223.708
Udbedring af gammel sodskade	0	34.710
El-arbejder i boliger mv.	71.845	235.963
Refunderet ved salg af andele	0	(272.000)
Udbedring af skimmelsvamp	320.749	0
Trykforøgere	75.980	0
Reparation af andre installationer	54.709	0
Anden vedligeholdelse	128.182	394.153
	1.116.856	1.444.517
 8. A conto, tagudskiftning		
Acontoudgifter	994.040	47.864.841
Bestyrelses honorar i forbindelse med byggesag	2.561	0
Advokatombkostninger	87.500	0
Overført til ejendommen i året	0	(35.898.631)
Acontoudgifter 31.12.2008	1.084.101	11.966.210

Noter

	2008	2007
	kr.	kr.
9. Andre foreningsudgifter		
Blomster og gaver	4.876	2.903
Fester og kurser	4.761	36.154
Transport mv.	218	315
Øvrige abonnementer	9.405	7.948
Øvrige foreningsomkostninger	31.930	9.474
	51.190	56.794

10. Andre udgifter

Lejesagsomkostninger	67.209	0
Vurderingshonorar	16.525	12.473
Varmeudgifter	15.983	17.411
Tab på lejetilgodehavende	124.536	65.977
	224.253	95.861

11. Afskrivninger

Renoveringsprojekter, installationer mv.	985.928	985.928
Individuelle lejeforbedringer (badeværelser)	148.964	148.964
Driftsmidler og inventar	11.264	27.910
	1.146.156	1.162.802

12. Foreningsskat

Foreningens skattepligtige indkomst for indkomståret 2008 er negativ, hvorfor der ikke påhviler foreningen nogen aktuel skat for 2008.

Noter

	<u>Ejendommen kr.</u>	<u>Renoverings- projekter, installationer mv. kr.</u>	<u>Individuelle leje- forbedringer (badeværelser) kr.</u>	<u>Materielle anlægsaktiver under opførelse kr.</u>	<u>I alt kr.</u>
13. Ejendommen					
Kostpris 01.01.2008	84.664.816	21.518.554	2.979.275	82.803.240	191.965.885
Tilgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31.12.2008	<u>84.664.816</u>	<u>21.518.554</u>	<u>2.979.275</u>	<u>82.803.240</u>	<u>191.965.885</u>
 Afskrivninger 01.01.2008	0	7.377.776	941.608	0	8.319.384
Afskrivninger i året	<u>0</u>	<u>985.928</u>	<u>148.964</u>	<u>0</u>	<u>1.134.892</u>
Afskrivninger 31.12.2008	<u>0</u>	<u>8.363.704</u>	<u>1.090.572</u>	<u>0</u>	<u>9.454.276</u>
 Opskrivninger 01.01.2008	467.353.499	0	0	0	467.353.499
Nedskrivninger i året	<u>(43.865.108)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(43.865.108)</u>
Opskrivninger 31.12.2008	<u>423.488.391</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>423.488.391</u>
 Bogført værdi 31.12.2008	<u>508.153.207</u>	<u>13.154.850</u>	<u>1.888.703</u>	<u>82.803.240</u>	<u>606.000.000</u>
 Bogført værdi 31.12.2007	<u>552.018.315</u>	<u>14.140.778</u>	<u>2.037.667</u>	<u>82.803.240</u>	<u>651.000.000</u>

Anlægsaktiver under opførelse kan specificeres som følger:

A conto, MT Højgaard (2007)	35.898.631
A conto, MT Højgaard (2006)	34.067.886
A conto, MT Højgaard (2005)	9.714.592
Øvrige byggeomkostninger (2005)	1.788.668
Rådgivningshonorar SBS (2004)	993.750
Teknikerhonorar mv. ved skiftning af tag (2003)	229.613
Advokatsalær ved udskiftning af tag (2003)	80.100
Advokatsalær ved udskiftning af tag (2004)	<u>30.000</u>
	<u>82.803.240</u>

Kontant ejendomsværdi, jf. offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2008, udgør 606.000.000 kr.

Noter

	<u>kr.</u>
14. Driftsmidler og inventar	
Anskaffelsessum 01.01.2008	1.647.776
Tilgang i året	61.308
Afgang i året	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31.12.2008	<u>1.709.084</u>
 Afskrivninger 01.01.2008	 1.637.534
Afskrivninger	<u>11.264</u>
Afskrivninger 31.12.2008	<u>1.648.798</u>
 Bogført værdi 31.12.2008	 <u>60.286</u>
 Bogført værdi 31.12.2007	 <u>10.242</u>

	<u>2008 kr.</u>	<u>2007 kr.</u>
15. Andre tilgodehavender		
Beboerkonto	0	6.640
Sikova	0	10.969
Linddal	0	2.938
Stig Karlsmose	0	33.643
Flyttesager	84.927	0
Dong Energi	21.173	0
Københavns Energi	464.404	0
SBS	50.000	0
Øvrige tilgodehavender	<u>13.533</u>	<u>51.599</u>
	<u>634.037</u>	<u>105.789</u>

16. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalte forsikringer	<u>62.401</u>	<u>48.635</u>
	<u>62.401</u>	<u>48.635</u>

Noter

	<u>2008</u> <u>kr.</u>	<u>2007</u> <u>kr.</u>
17. Likvide beholdninger		
Nykredit Bank	2.500.000	2.015.620
BG Bank	608	427
Nordea	1.511.546	591.629
	<u>4.012.154</u>	<u>2.607.676</u>
18. Andelskapital		
Saldo 01.01.2008	6.892.440	6.351.460
Salg til andele i året	82.800	540.980
Saldo 31.12.2008	<u>6.975.240</u>	<u>6.892.440</u>
19. Opskrivningshenlæggelser		
Overført resultat 01.01.2008	467.353.499	473.117.238
Opskrivninger i året	(43.865.108)	(5.763.739)
Overført resultat 31.12.2008	<u>423.488.391</u>	<u>467.353.499</u>
20. Overført resultat		
Saldo 01.01.2008	3.326.079	1.492.053
Overført af årets resultat	5.590.748	1.834.026
Saldo 31.12.2008	<u>8.916.827</u>	<u>3.326.079</u>
21. Kursregulering af prioritetsgæld		
Saldo 01.01.2008	3.570.953	(2.236.039)
Årets regulering	(4.843.325)	5.806.992
Saldo 31.12.2008	<u>(1.272.372)</u>	<u>3.570.953</u>

Noter

	<u>2008 kr.</u>	<u>2007 kr.</u>
22. Indvendig vedligeholdelse		
Indvendig vedligeholdelse 01.01.2008	1.658.377	1.690.945
Henlagt i året	246.810	266.261
Forbrug i året	(187.812)	(195.911)
Indtægtsført i forbindelse med salg af andele	(103.632)	(102.918)
Indvendig vedligeholdelse 31.12.2008	<u>1.613.743</u>	<u>1.658.377</u>

	<u>§ 18 kr.</u>	<u>§ 18b kr.</u>
23. Udvendig vedligeholdelse		
Saldo 01.01.2008	0	(8.658.169)
Regulering tidligere år	0	3.552.399
Henlagt i året	468.648	427.896
Forbrug i året	(375.038)	0
Regulering ved frasalg	0	(293.337)
Renter af indestående	0	0
Saldo 31.12.2008	<u>93.610</u>	<u>(4.971.211)</u>

	<u>Restgæld 31.12.2008 kr.</u>	<u>Obligations- restgæld kr.</u>	<u>Kursværdi på obligations- restgæld 31.12.2008 kr.</u>	<u>Rente kr.</u>
24. Prioritetsgæld				
Nykredit 5,1584%, 2035, kontantlån	65.476.122	72.159.019	66.620.814	3.598.828
Nykredit 5,0060%, 2035, kontantlån	21.508.611	23.807.503	21.980.277	1.142.685
Nykredit 4,4416%, 2035, kontantlån	5.248.351	5.495.763	5.073.963	248.960
Nykredit 4,2288%, 2035, kontantlån	9.116.742	9.347.016	8.629.633	412.513
Nykredit var. rente, 2035, var. obl. lån	18.043.260	18.043.260	17.108.078	955.844
Nykredit 2,6897%, 2035, tilpasningslån	9.450.000	9.513.906	9.247.517	276.864
Nykredit 5,5460%, 2037, kontantlån	32.262.304	34.225.241	33.159.809	1.883.190
GI 3,0000%, 2037, kontantlån	3.500.000	3.500.000	3.500.000	105.000
GI 1,5000%, 2037, kontantlån	4.410.378	4.410.378	4.410.378	61.165
	<u>169.015.768</u>	<u>180.502.086</u>	<u>169.730.469</u>	<u>8.685.049</u>

Noter

	2008 kr.	2007 kr.
25. Anden gæld		
Falcon	67.500	0
Grubbe & Anderskouv	87.500	50.000
Varmekonsulenterne	0	27.200
ABVAC	0	28.463
D-G EL-Service	0	37.103
Anders Andersens Rengøring	0	38.258
Dong Energi	82.546	0
Skyldig revision og regnskabsmæssig assistance	85.000	80.000
Feriepengehensættelse	187.853	191.385
Udgående afgift	11.592	11.025
Skyldig løn og bestyrelseshonorar	92.131	69.071
Diverse skyldige omkostninger	30.621	39.253
Beboerrepræsentation	0	2.338
Lønsumsafgift	18.268	20.197
Mejlshede, låseservice	5.901	0
	668.912	594.293

Noter

26. Eventualforpligtelser mv.

Garantistillelser

Andelsboligforeningen har over for forskellige pengeinstitutter stillet sikkerhed for andelshaveres lån.

Foreningens prioritetsgæld er sikret ved pant i foreningens ejendom. Herudover er der tinglyst ejerpantebrev på 10.000.000 kr., der ligger til sikkerhed for alle bankmellemværender.

Skat

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6, af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

I overensstemmelse med mangeårig praksis er foreningens avance ved salg af andele i forbindelse med optagelse af nye medlemmer betragtet som skattefri. Afgørelser fra Landsskatteretten og Ligningsrådet peger i retningen af, at beskatningen først vil indtræde, når det sidste lejemål overgår til et medlem af foreningen, hvorved foreningen ophører med den erhvervsmæssige udlejning.

Foreningen vil i henhold til afgørelserne først blive skattepligtig ved salget af den sidste lejlighed, hvor den erhvervsmæssige udlejning på dette tidspunkt ophører. Ligningsrådet bemærker ligeledes, at ejendomsavancen beregnes på baggrund af hele ejendommens handelsværdi, og den erhvervsmæssige andel omfatter tidligere års salg af lejligheder.