



Andelsboligforeningen JoJo

Årsrapport for 2010

13. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5
RESULTATOPGØRELSE	6
ÅRETS RESULTAT	11
AKTIVER	12
PASSIVER	14
EGENKAPITAL	16
NOTER	17
LIKVIDITETSOVERSIGT	23
BUDGET FOR ÅRET 2011	25
BILAG MED SUPPLERENDE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN	28

GENERELLE OPLYSNINGER**NAVN**

Andelsboligforeningen JoJo
Skyttegade 8
2200 København N
CVR-nr. 20 57 67 82

ADMINISTRATION

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab
Åbenrå 31
Postbox 63
1002 København K
Telefon 33 13 11 35
Telefax 33 93 11 41
E-mail: grubbe@grubbe-advo.dk

REVISION

Gyrn • Lops • Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: jj@glb.dk

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2010 for Andelsboligforeningen JoJo. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke er verserende retssager, udover hvad der fremgår af årsrapporten, og at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions- garanti- og lignende forpligtelser.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 8. marts 2011

BESTYRELSEN:

Morten Pejter Nielsen
(formand)

Martin Rosenquist Andersen

Titte Kalsbøll

Claus Torp Viberg

Dean Bozinovski

Heidi Vikkelsø Nielsen

Katrine Weber

Som foreningens administrator:

ADMINISTRATOR:

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i andelsboligforeningen JoJo

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen JoJo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og andelsboligforeningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal samt bilag med supplerende oplysninger om ejendommen, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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 et årsregnskab, 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor 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 årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den regnskabspraksis, der er anvendt af ledelsen, er passende, om de regnskabsmæssige skøn, der er udøvet af ledelsen, er rimelige, samt en vurdering af 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.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 8. marts 2011
Gyrn · Lops · Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2010 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter og udgifter

Indtægter og udgifter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Ekstraordinære poster

Ekstraordinære indtægter og udgifter kan henføres til begivenheder, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi) med tillæg af de forbedringsarbejder på ejendommen som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Op- eller nedskrivning er ført på opskrivningsfond ejendom under egenkapitalen. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Der er ikke afsat udskudt skat vedr. ejendommen, idet foreningen ikke har til hensigt at sælge det sidst udlejede lejemål eller opløse andelsboligforeningen med et deraf følgende salg af ejendommen.

Gældsforpligtelser

Foreningens prioritetsgæld måles til kontantværdi. Kursregulering af prioritetsgælden til kontantværdien pr. statusdagen er ført på kursreguleringsfond prioritetsgæld under foreningens egenkapital.

ANDELSVÆRDIER

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2010

- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -

<u>2010</u>		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Budget (t) kr.		kr.	(t) kr.
	<u>Ordinære indtægter:</u>		
19.513	Boligafgift - medlemmer	19.690.400	19.217
93	Boligafgift - medlemmer, kvistaltan	79.705	97
3.249	Leje - ikke medlemmer	3.150.557	3.343
299	Leje - ikke medlemmer, erhverv	315.113	288
12	Kælderleje - medlemmer	<u>12.295</u>	<u>12</u>
23.166		23.248.070	22.957
396	Vaskeriindtægter	383.043	396
351	Netværksetablering - medlemmer	355.306	351
22	Netværksetablering - ikke medlemmer	21.521	22
10	Påkravsgebyr	7.027	14
1	Ventelistegebyr	100	1
20	Vurderingsgebyr	75.500	36
93	Renteindtægter gældsbreve	99.359	93
60	Renteindtægter	44.342	84
90	Indtægter fra Hans Tausens Gård	96.937	86
0	Regulering af feriepengeforpligtelse	9.236	71
10	Andre indtægter	<u>11.391</u>	<u>7</u>
<u>24.219</u>	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>24.351.832</u>	<u>24.118</u>
	<u>Ordinære udgifter:</u>		
12.409	Prioritetsydelser	11.812.542	12.237
-3.967	Heraf afdrag	<u>-3.732.889</u>	<u>-3.732</u>
8.442	Prioritetsrenter	8.079.653	8.505
8.442	transport	8.079.653	8.505

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2010

<u>2010</u>		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Budget (t) kr.		kr.	(t) kr.
8.442	transport	8.079.653	8.505
0	Andre renter	219	0
2.010	Ejendomsskatter	2.000.128	1.902
1.962	Vandafgifter	1.755.167	1.779
610	Forsikringer	614.941	679
472	El-forbrug	375.447	445
100	Gas-forbrug	<u>72.934</u>	91
1.514	Vicevært, gårdmænd og sekretær	1.598.296	1.475
950	Trappevask	862.140	842
0	Vinduespolering	107.221	80
220	Hovedrengøring	<u>0</u>	207
30	Kontorrengøring m.v.	58.030	30
62	Lønsumsafgift	52.905	61
24	Sociale ydelser	21.970	23
0	Snerydning	37.377	0
0	Graffiti afrensning	63.563	0
34	Anden renholdelse, kørsel affald, arbejdstøj m.m.	31.302	32
	Håndværkerudgifter		
	Maler	8.446	
	Snedker og tømrer	57.062	
	Murer	29.731	
	Blikkenslager og smed	139.068	
	El-installatør	120.659	
	Glarmester	4.063	
	Kloakarbejde	15.664	
	Centralvarme	189.966	
	Antenne	29.224	
	Andre installationer	52.973	
	Skimmelsvamp under kontor	<u>102.943</u>	
16.430	transport	749.799	15.731.293
		15.731.293	16.151

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2010

<u>2010</u>			<u>2010</u>	<u>2009</u>
Budget (t) kr.			kr.	(t) kr.
16.430	transport	749.799	15.731.293	16.151
	Låse og nøgler	76.464		
	Arkitektarbejder vedr. småsager	11.250		
	5-års gennemgang bad	48.802		
1.800	Anden vedligeholdelse (lyskilder & materialer)	<u>69.504</u>	955.819	1.370
390	Gårdlauget Rantzausgård	194.484		194
0	Gårdlauget Brorson	<u>176.212</u>	370.696	176
60	Vedligeholdelse af egne gårde		12.687	35
0	Levering af juletræer		34.500	29
80	Elektrolyse		44.709	74
400	Vaskeri		345.841	331
17	Andre abonnementer		17.366	16
830	Administrationshonorar		823.098	804
31	Varmeregnskabshonorar		29.164	30
71	Revision		70.125	66
49	Gebyrer		45.923	47
75	Kopiering, kontorartikler og porto		47.260	80
8	Andre administrationsudgifter		468	1
130	Bestyrelseshonorar		142.122	114
21	Møder og generalforsamling		32.094	21
32	Telefon		25.236	31
12	ABF-kontingent		12.570	12
16	Tilskud kurser	0		16
29	Tilskud fester, personalejulefrokost m.v.	9.733		28
1	Kørselsgodtgørelse	789		1
2	Andre foreningsudgifter	<u>2.622</u>	13.144	2
<u>249</u>	Hensat til indvendig vedligeholdelse		<u>228.327</u>	<u>249</u>
20.733	transport		18.982.442	19.878

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2010

<u>2010</u>		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Budget (t) kr.		kr.	(t) kr.
		18.982.442	19.878
20.733	transport		
0	Køb af IT-udstyr til kontor	37.381	0
14	Afskrivninger	14.610	14
0	Formidlingsaftale	0	28
10	Vurderingshonorar	13.763	8
20	Ejendommens andel af varmeudgifter	27.471	20
20	Konsulent IT	5.156	21
4	Blomster og gaver	2.460	3
0	Annonceudgifter	643	0
20	Andre udgifter (støjmåling)	7.175	0
20.821	ORDINÆRE UDGIFTER I ALT	19.091.101	19.972
<u>Resultat af ordinær drift:</u>			
24.219	Ordinære indtægter	24.351.832	24.118
20.821	Ordinære udgifter	19.091.101	19.972
3.398	Resultat af ordinær drift	5.260.731	4.146
-3.967	Afdrag på prioritetsgæld	-3.732.889	-3.732
-569	Resultat efter afdrag	1.527.842	414

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2010

<u>2010</u>		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Budget (t) kr.		kr.	(t) kr.
<u>- EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -</u>			
<u>Ekstraordinære indtægter:</u>			
2.400	Tillægsafgift ved salg af andel 107, 528,170, 251, 7, 298 og 360 (sidste år solgt 4 lejligheder)	4.300.260	1.491
0	- mæglersalærer	<u>- 255.175</u>	4.045.085
794	Salg af tagudvidelse bolig 231	781.800	-100
	Indfrielse lån kvistaltaner bolig 111, 162 og 532	<u>197.092</u>	978.892
0	Opkrævet vedr. annullering af aftale	0	2.210
0	Vedligeholdelsestilsvar vedrørende bolig 7-107-170-234-251-304-349-360-464	241.165	39
0	Salg, køkkenforbedring	0	158
0	Kassedifference pr. 31/12 2008	0	52
<u>3.194</u>	Ekstraordinære indtægter i alt	<u><u>5.265.142</u></u>	<u><u>3.856</u></u>

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2010

<u>2010</u> Budget (t) kr.	<u>2010</u> kr.	<u>2009</u> (t) kr.
<u>Ekstraordinære udgifter:</u>		
845 Tagudvidelse bolig 231	763.207	40
30 Udbedring og undersøgelse af mangler ved kviste	193.976	388
5.245 A conto kloakreovering	4.179.730	314
0 A conto tagudvidelser bolig 171 og 360	1.081.703	1.951
1.300 Renovering af vaskeri og nye vaskemaskiner	1.440.249	0
0 Kvistaltaner	0	1.416
0 HPFI-relæer	0	55
0 Badforbedringer	0	72
0 Tilstandsrapport	0	49
0 Tab andelshavere og lejere	0	34
0 Digitalisering af tv-signal	0	76
1.500 Istandsættelse af underfacade	0	0
0 Omkostning ved omprioritering	150.802	0
0 Omkostning ved lejesag m.v.	262	0
0 Tab - lejere, herunder rengøring af tidl. udlejn. lejl.	42.879	0
<u>8.920</u> Ekstraordinære udgifter i alt	<u>7.852.808</u>	<u>4.470</u>
<u>-5.726</u> Resultat af ekstraordinær drift	<u>-2.587.666</u>	<u>-614</u>
<u>ÅRETS SAMLEDE RESULTAT</u>		
3.398 Overskud af ordinær drift	5.260.731	4.146
<u>-5.726</u> Resultat af ekstraordinær drift	<u>-2.587.666</u>	<u>-614</u>
-2.328 Årets samlede resultat	2.673.065	3.532
-3.967 Afdrag på prioritetsgæld	-3.732.889	-3.732
<u>-6.295</u> Årets samlede resultat efter afdrag	<u>-1.059.824</u>	<u>-200</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010**- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport, kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2008		606.000.000
+ opskrivning til kontantværdi pr. 1. oktober 2010		<u>8.000.000</u>
		614.000.000

(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 614.000.000)

Driftsmidler og inventar, saldo iflg. sidste årsrapport	45.976	
- afskrivning 2010 (20% af kr. 10.242 og 20% af kr. 61.308)	<u>- 14.610</u>	<u>31.366</u>

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER614.031.366**ANLÆGSAKTIVER I ALT**614.031.366

Restance boligafgift		107.210
Varmeregnskab 2010		
Afholdte udgifter	3.612.403	
- indgåede bidrag	<u>- 3.184.246</u>	428.157
Særskilte opkrævninger (vaskeri)		70.870
Beboerkonto, boligretssag m.v.		17.075
Udgifter ej registrerede flyttesager		112.156
Beboerkonto, andelssalg		3.651.543
Beboerkonto, fraflyttere		2.576
Gældsbreve andelshavere (badeværelser)		1.077.754
Andre tilgodehavender		605.747
Tilgodehavende forsikringserstatning		100.000
Forudbetalte omkostninger		43.378
Forudbetalt forsikring		<u>51.338</u>
TILGODEHAVENDER		<u>6.267.804</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010**- AKTIVER -**

Kassebeholdning	1.706
Foreningskonto/bestyrelseskonto Nordea	1.699
Giro	7.814
Deponeringskonto Nordea	114.031
Aftaleindlånskonto	2.900.000
Indestående på kassekredit (kreditmaksimum kr. 7.000.000)	<u>535.405</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>3.560.655</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>9.828.459</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>623.859.825</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010- P A S S I V E R -

EGENKAPITAL					<u>446.322.829</u>
Prioritetsgæld:					
	<u>Ud-</u>		<u>Restgæld</u>		<u>Restgæld</u>
	<u>løbsår</u>	<u>%</u>	<u>iflg. sidste</u>	<u>Afdrag</u>	
			<u>status</u>		
Nykredit, fastforrentet	2028	5,16	63.487.099	1.567.927	
- indfriet delvist				30.966.844	30.952.328
Nykredit, fastforrentet	2033	5,01	21.051.687	480.230	20.571.457
Nykredit, fastforrentet	2034	4,44	5.132.779	120.792	5.011.987
Nykredit, fastforrentet	2035	4,23	8.927.146	197.742	8.729.404
Nykredit, obl. lån m/var. rente	2035	2,29	17.662.282	501.256	17.161.026
Nykredit, F5 tilpasningslån	2034	3,70	9.450.000	0	9.450.000
Nykredit, fastforrentet	2037	5,55	31.783.700	505.705	
- indfriet				31.277.995	0
Grundejernes Inv. Fond	2037	3,00	3.500.000	0	3.500.000
Grundejernes Inv. Fond	2037	1,50	4.289.306	122.899	4.166.407
			165.283.999	65.741.390	99.542.609
Nye lån:					
Nykredit	2040	4,33	33.861.000	236.338	33.624.662
Nykredit	2038	4,20	33.131.000	0	33.131.000
			232.275.999	65.977.728	166.298.271
- indfrielse			-62.244.839	-62.244.839	0
			170.031.160	3.732.889	166.298.271
+ kursregulering af prioritetsgæld, overført til egenkapitalen					2.561.911
Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi					168.860.182
Forudbetalt løbende boligafgift					126.486
transport					168.986.668

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010**- PASSIVER -**

transport	168.986.668
Skyldig A-skat m.v.	65.301
Skyldig moms	12.201
Skyldige omkostninger	481.143
Skyldige prioritetsrenter	13.958
Indvendig vedligeholdelse	1.424.112
Beboerkonto, andelssalg	53.519
Beboerkonto, fraflyttere	4.578.712
Forudbetalinger fra andelshavere (badeværelser)	172.000
A contoindbetaling vedr. ny tagudvidelse	609.660
Forudbetalt leje og deposita	998.125
Varmedeposita	76.100
Nøglededeposita	65.497
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>177.536.996</u>
 PASSIVER I ALT	 <u><u>623.859.825</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010**EGENKAPITAL**

Aktiver	623.859.825
Gældsforpligtelser	- 177.536.996
EGENKAPITAL I ALT	<u>446.322.829</u>
Egenkapitalen kan specificeres således:	
Andelskapital:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	7.058.720
Forøget indskud ved salg af bolig 7, 107, 170, 251, 298, 360 og 528	108.200
Forøget indskud ved tagudvidelse bolig 231	12.920
	<u>7.179.840</u>
Opskrivningsfond ejendom m.v. :	
Saldo iflg. sidste årsrapport	423.488.391
+ årets opskrivning	8.000.000
	<u>431.488.391</u>
Kursreguleringsfond prioritetsgæld:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	- 4.128.437
+ årets kursregulering	1.566.526
	<u>- 2.561.911</u>
Egenkapital i øvrigt:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	11.890.992
Årets samlede resultat	2.673.065
- kurstab ved indfrielse af lån	- 4.347.548
	<u>10.216.509</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>446.322.829</u>

NOTER**Note 1. Prioritetsgæld**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der udstedt pantebreve med pant i foreningens ejendom.

Prioritetsgælden specificeres således:

	Nykredit <u>Realkredit A/S</u>	Nykredit <u>Realkredit A/S</u>	Nykredit <u>Realkredit A/S</u>
Lånetype	Kontantlån	Kontantlån	Kontantlån
Hovedstol	37.618.640	23.618.000	5.639.000
Rentesats	5,16%	5,01%	4,44%
Restløbetid, år	18	23	23
Restgæld	30.952.328	20.571.457	5.011.987
Obligationsrestgæld	33.829.538	22.620.879	5.232.806
Officiel kurs	97,25	97,25	97,25
Kursværdi	32.898.549	21.998.353	5.088.799
	Nykredit <u>Realkredit A/S</u>	Nykredit <u>Realkredit A/S</u>	Nykredit <u>Realkredit A/S</u>
Lånetype	Kontantlån	Var. obl. lån	Tilpasningslån
Hovedstol	9.700.000	19.150.000	9.450.000
Rentesats	4,23%	2,29%	3,70%
Restløbetid, år	25	25	24
Restgæld	8.729.404	17.161.026	9.450.000
Obligationsrestgæld	8.936.328	17.161.026	10.060.266
Officiel kurs	97,25	95,80	96,78
Kursværdi	8.690.401	16.440.263	9.736.177

NOTER

	Grundejernes Inv. Fond	Grundejernes Inv. Fond	Nykredit Realkredit A/S
Lånetype			Kontantlån
Hovedstol	3.500.000	4.500.000	33.861.000
Rentesats	3,00%	1,50%	4,33%
Restløbetid, år	27	27	30
Restgæld	3.500.000	4.166.407	33.624.662
Obligationsrestgæld	3.500.000	4.166.407	34.973.971
Officiel kurs	100,00	100,00	94,96
Kursværdi	3.500.000	4.166.407	33.210.233

	Nykredit Realkredit A/S
Lånetype	Kontantlån
Hovedstol	33.131.000
Rentesats	4,20%
Restløbetid, år	28
Restgæld	33.131.000
Obligationsrestgæld	33.876.278
Officiel kurs	97,80
Kursværdi (i alt kr. 168.860.182)	33.131.000

Tilpasningslånet rentetilpasses hvert 5. år, næste gang 31. december 2014. Der betales afdrag på alle øvrige lån i Nykredit Realkredit A/S.

Lån i Grundejernes Investeringsfond med restgæld kr. 3.500.000 er afdragsfrit i 5 år fra stiftelsen i marts 2007.

Variabel obligationslån med en restgæld på kr. 17.161.026 er et rentemax lån med en rente pr. 1. januar 2011 på 2,29% og et rentemax på 5%. Det variable obligationslån rentetilpasses næste gang den 1. juli 2011.

Foreningen har pr. 31 december 2010 ingen renteswapaftaler.

NOTER

Note 2. Skattekrav ved ophør med erhvervmæssig virksomhed

Landsskatteretten og Østre Landsret har afsagt kendelse/dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. når den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål overgår til andel. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt fra stiftelsen 5. november 1997.

Til orientering kan det oplyses, at andelsboligforeningen fra og med den 5. november 1997 har solgt 158 lejelejligheder.

Pr. statusdagen har andelsboligforeningen 77 usolgte lejelejligheder samt 3 usolgte erhvervslejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. i det regnskabsår hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør. Ved beregningen af ophørsskatten, skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til senest kendte offentlige ejendomsvurdering på ophørstidspunktet.

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/det sidste udlejede erhvervslejemål.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejelejligheder/erhvervslejemål andelsboligforeningen har solgt fra og med den 5. november 1997.

NOTERNote 3. Andelsværdier

Egenkapital før reservation og regnskabsmæssige hensættelser	446.322.829
Regnskabsmæssige hensættelser	<u>0</u>
Egenkapital iflg. årsrapport	446.322.829
Hensat til imødegåelse af fald i egenkapitalen på grund af kursregulering af gælden, fremtidige større vedligeholdelsesarbejder m.v.	- <u>51.431.629</u>
Forslag til samlet andelspris	<u><u>394.891.200</u></u>

I årsrapporten og ved beregning af andelsværdier er ejendommen optaget til seneste offentlige ejendomsværdi. Ejendommen er ikke valuarvurderet.

Egenkapitalen fordeles iflg. vedtægternes § 6 stk. 1 efter indskud. Andelenes samlede indskud udgør kr. 7.179.840.

Andelsprisen pr. indskudskrone udgør kr. $\frac{394.891.200}{7.179.840} = 55,00$

Den enkelte andelshavers indskud fremgår af andelshavernes andelsbevis.

Bestyrelsen foreslår, at der i henhold til vedtægternes § 6 og § 15 og andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 c (kontant ejendomsvurdering) fra generalforsamlingstidspunktet godkendes priser svarende til 55 x indskuddet (sidste år 55 x indskuddet), hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 394.891.200.

NOTER

Indskud og andelsværdi specificeres på enkelte boligtyper:

Type nr.	Indskud pr. andel	Indskud i alt	Andelsværdi pr. andel	Andelsværdi i alt
Type 1 - 50 m2 - 2 stk.	10.000	20.000	550.000	1.100.000
Type 2 - 53 m3 - 1 stk.	10.600	10.600	583.000	583.000
Type 3 - 57 m2 - 4 stk.	11.400	45.600	627.000	2.508.000
Type 4 - 61 m2 - 99 stk.	12.200	1.207.800	671.000	66.429.000
Type 5 - 74 m2 - 100 stk.	14.800	1.480.000	814.000	81.400.000
Type 6 - 79 m2 - 5 stk.	15.800	79.000	869.000	4.345.000
Type 7 - 80 m2 - 21 stk.	16.000	336.000	880.000	18.480.000
Type 8 - 94 m2 - 1 stk.	18.800	18.800	1.034.000	1.034.000
Type 9 - 99,1 m2 - 1 stk.	19.820	19.820	1.090.100	1.090.100
Type 10 - 100 m2 - 24 stk.	20.000	480.000	1.100.000	26.400.000
Type 11 - 103 m2 - 8 stk.	20.600	164.800	1.133.000	9.064.000
Type 12 - 107 m2 - 2 stk.	21.400	42.800	1.177.000	2.354.000
Type 13 - 107,1 m2 - 2 stk.	21.420	42.840	1.178.100	2.356.200
Type 14 - 108 m2 - 11 stk.	21.600	237.600	1.188.000	13.068.000
Type 15 - 112,8 m2 - 8 stk.	22.560	180.480	1.240.800	9.926.400
Type 16 - 122 m2 - 13 stk.	24.400	317.200	1.342.000	17.446.000
Type 17 - 129,6 m2 - 20 stk.	25.920	518.400	1.425.600	28.512.000
Type 18 - 130,6 m2 - 2 stk.	26.120	52.240	1.436.600	2.873.200
Type 19 - 131 m2 - 1 stk.	26.200	26.200	1.441.000	1.441.000
Type 20 - 134,4 m2 - 3 stk.	26.880	80.640	1.478.400	4.435.200
Type 21 - 135 m2 - 7 stk.	27.000	189.000	1.485.000	10.395.000
Type 22 - 137,9 m2 - 7 stk.	27.580	193.060	1.516.900	10.618.300
Type 23 - 138,4 m2 - 1 stk.	27.680	27.680	1.522.400	1.522.400
Type 24 - 141 m2 - 3 stk.	28.200	84.600	1.551.000	4.653.000
Type 25 - 142,7 m2 - 1 stk.	28.540	28.540	1.569.700	1.569.700
Type 26 - 143,6 m2 - 1 stk.	28.720	28.720	1.579.600	1.579.600
Type 27 - 148 m2 - 11 stk.	29.600	325.600	1.628.000	17.908.000
Type 28 - 150,5 m2 - 1 stk.	30.100	30.100	1.655.500	1.655.500
Type 29 - 153 m2 - 1 stk.	30.600	30.600	1.683.000	1.683.000
Type 30 - 158 m2 - 3 stk.	31.600	94.800	1.738.000	5.214.000
Type 31 - 160 m2 - 3 stk.	32.000	96.000	1.760.000	5.280.000
Type 32 - 161 m2 - 4 stk.	32.200	128.800	1.771.000	7.084.000
Type 33 - 163 m2 - 1 stk.	32.600	32.600	1.793.000	1.793.000
transport		6.650.920		365.800.600

NOTER

transport		6.650.920		365.800.600
Type 34 - 170 m2 - 7 stk.	34.000	238.000	1.870.000	13.090.000
Type 35 - 174 m2 - 2 stk.	34.800	69.600	1.914.000	3.828.000
Type 36 - 175,2 m2 - 2 stk.	35.040	70.080	1.927.200	3.854.400
Type 37 - 176,4 m2 - 1 stk.	35.280	35.280	1.940.400	1.940.400
Type 38 - 184 m2 - 1 stk.	36.800	36.800	2.024.000	2.024.000
Type 39 - 187,4 m2 - 1 stk.	37.480	37.480	2.061.400	2.061.400
Type 40 - 208,4 m2 - 1 stk.	41.680	41.680	2.292.400	2.292.400
		<u>7.179.840</u>		<u>394.891.200</u>

Ved bestyrelsens forslag til andelspriser er der indarbejdet regnskabsmæssige hensættelser til fremtidige større vedligeholdelsesarbejder på kr. 0, samt en yderligere hensættelse på kr. 51.431.629 til imødegåelse af fald i foreningens egenkapital, i alt kr. 51.431.629.

Reglerne vedrørende overdragelse af andelene findes i vedtægternes §§ 14-19.

Note 4. Garantier og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankmellemværender er deponeret ejerpantebrev kr. 10.000.000 med pant i foreningens ejendom.

Note 5. Eventualforpligtelser

Ingen

Andelsboligforeningen JoJo

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2010

31/12 2010
kr.

Disponible beløb:

Restance boligafgift	107.200	
Varmeregnskab 2010	428.200	
Særskilte opkrævninger (vaskeri)	70.900	
Beboerkonto, boligretssag m.v.	17.100	
Udgifter ej registrerede flyttesager	112.200	
Beboerkonto, andelssalg	3.651.500	
Beboerkonto, fraflyttere	2.600	
Andre tilgodehavender	605.700	
Tilgodehavende forsikringserstatning	100.000	
Forudbetalte omkostninger	43.400	
Forudbetalt forsikring	51.300	
Kassebeholdning	1.700	
Foreningskonto/bestyrelseskonto Nordea	1.700	
Giro	7.800	
Deponeringskonto Nordea	114.000	
Aftaleindlånskonto	2.900.000	
Disponibel på kassekredit (kreditmaksimum kr. 7.000.000)	7.535.400	15.750.700
Diverse gældsposter:		
Forudbetalt løbende boligafgift	126.500	
Skyldig A-skat m.v.	65.300	
Skyldig moms	12.200	
Skyldige omkostninger	481.100	
Skyldige prioritetsrenter	14.000	
transport	699.100	15.750.700

transport	699.100	15.750.700
Indvendig vedligeholdelse	1.424.100	
Beboerkonto, andelssalg	53.500	
Beboerkonto, fraflyttere	4.578.700	
Forudbetalinger fra andelshavere (badeværelser)	172.000	
A contoindbetaling vedr. ny tagudvidelse	609.700	
Varmedeposita	76.100	
Nøgledeposita	<u>65.500</u>	<u>7.678.700</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2010		<u><u>8.072.000</u></u>

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2010		8.449.200
Formuetilgang i årets løb:		
Årets ordinære overskud	5.260.700	
Reduktion gældsbreve fra andelshavere (badeværelser)	193.900	
Afskrivninger	14.600	
Optagelse af lån	66.992.000	
Indskud nye medlemmer	<u>121.100</u>	<u>72.582.300</u>
		81.031.500
Formueafgang i årets løb:		
Årets ekstraordinære underskud	2.587.600	
Afdrag på prioritetsgæld	3.732.900	
Fald i forudbetalt leje og deposita	46.700	
Kurstab ved indfrielse af lån	4.347.500	
Indfrielse af lån	<u>62.244.800</u>	<u>72.959.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2010		<u><u>8.072.000</u></u>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2010 er kassekreditens maksimum medtaget med kr. 7.000.000.

Andelsboligforeningen JoJo

Budget for året 2011 med sammenligningstal

- I N D T Æ G T E R -

	<u>Budget 2010 (t) kr.</u>	<u>Årsrapport 2010</u>	<u>Budget 2011</u>
Ordinære indtægter:			
Boligafgift - medlemmer	19.513	19.690.400	19.847.000
Boligafgift - medlemmer, kvistaltan	93	79.705	72.000
Leje - ikke medlemmer	3.249	3.150.557	2.924.000
Leje - ikke medlemmer, erhverv	299	315.113	321.000
Kælderleje - medlemmer	12	12.295	12.000
	<u>23.166</u>	<u>23.248.070</u>	<u>23.176.000</u>
Vaskeriindtægter	396	383.043	385.000
Netværksetablering - medlemmer	351	355.306	359.000
Netværksetablering - ikke medlemmer	22	21.521	22.000
Påkravsgebyr	10	7.027	5.000
Ventelistegebyr	1	100	0
Vurderingsgebyr	20	75.500	50.000
Renteindtægter gældsbreve	93	99.359	90.000
Renteindtægter	60	44.342	40.000
Indtægter fra Hans Tausens Gård	90	96.937	24.000
Regulering af feriepengeforpligtelse	0	9.236	0
Andre indtægter	10	11.391	10.000
	<u><u>24.219</u></u>	<u><u>24.351.832</u></u>	<u><u>24.161.000</u></u>

- U D G I F T E R -

Ordinære udgifter:			
Prioritetsydelse	12.409	11.812.542	11.391.000
Heraf afdrag	-3.967	-3.732.889	-3.842.000
	<u>8.442</u>	<u>8.079.653</u>	<u>7.549.000</u>
Prioritetsrenter	0	219	0
Andre renter	2.010	2.000.128	2.497.000
Ejendomsskatter	1.962	1.755.167	1.800.000
Vandafgifter	610	614.941	663.000
Forsikringer	472	375.447	380.000
El-forbrug	100	72.934	75.000
Gas-forbrug	1.514	1.598.296	1.475.000
Vicevært, gårdmænd og sekretær	<u>15.110</u>	<u>14.496.785</u>	<u>14.439.000</u>
transport			

	Budget 2010 (t) kr.	Årsrapport 2010	Budget 2011
transport	15.110	14.496.785	14.439.000
Trappevask	950	862.140	890.000
Vinduespolering	0	107.221	110.000
Hovedrengøring	220	0	220.000
Kontorrengøring m.v.	30	58.030	60.000
Lønsumsafgift	62	52.905	0
Sociale ydelser	24	21.970	24.000
Snerydning	0	37.377	40.000
Graffiti afrensning	0	63.563	20.000
Anden renholdelse, kørsel affald, arbejdstøj m.m	34	31.302	50.000
Håndværkerudgifter	1.800	955.819	1.700.000
Gårdlauget Rantzausgård	390	194.484	200.000
Gårdlauget Brorson	0	176.212	190.000
Vedligeholdelse af egne gårde	60	12.687	25.000
Levering af juletræer	0	34.500	35.000
Elektrolyse	80	44.709	80.000
Vaskeri	400	345.841	350.000
Andre abonnementer	17	17.366	18.000
Administrationshonorar	830	823.098	1.020.000
Varmeregnskabshonorar	31	29.164	31.000
Revision	71	70.125	71.000
Gebyrer	49	45.923	49.000
Kopiering, kontorartikler og porto	75	47.260	55.000
Andre administrationsudgifter	8	468	8.000
Bestyrelseshonorar	130	142.122	145.000
Møder og generalforsamling	21	32.094	35.000
Telefon	32	25.236	30.000
ABF-kontingent	12	12.570	13.000
Tilskud kurser	16	0	16.000
Tilskud fester, personalejulefrokost m.v.	29	9.733	29.000
Kørselsgodtgørelse	1	789	1.000
Andre foreningsudgifter	2	2.622	2.000
Hensat til indvendig vedligeholdelse	249	228.327	220.000
Køb af IT-udstyr til kontor	0	37.381	0
Afskrivninger	14	14.610	14.000
Vurderingshonorar	10	13.763	10.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	20	27.471	27.000
Annonceudgifter	0	643	0
Konsulent IT	20	5.156	0
Blomster og gaver	4	2.460	4.000
Andre udgifter	20	7.175	20.000
	20.821	19.091.101	20.251.000

	<u>Budget 2010 (t) kr.</u>	<u>Årsrapport 2010</u>	<u>Budget 2011</u>
Resultat af ordinær drift:			
Ordinære indtægter	24.219	24.351.832	24.161.000
Ordinære udgifter	<u>-20.821</u>	<u>-19.091.101</u>	<u>-20.251.000</u>
Overskud af ordinær drift	3.398	5.260.731	3.910.000
Afdrag på prioritetsgæld	<u>-3.967</u>	<u>-3.732.889</u>	<u>-3.842.000</u>
Resultat efter afdrag	<u>-569</u>	<u>1.527.842</u>	<u>68.000</u>

Resultat af ekstraordinær drift:**Ekstraordinære indtægter:**

Salg 3 tagudvidelser	1.550.000
Salg 3 lejelejligheder	2.200.000
Lønsumsafgift	<u>226.000</u>
	<u>3.976.000</u>

Ekstraordinære udgifter:

Reetablering af gårde	1.050.000
Rest kloakarbejder	50.000
Rest tagudvidelser 2010/11	990.000
Istandsættelse af alle underfacader	1.500.000
Maling af hoveddøre	200.000
Renovering af varmtvandsbeholdere	100.000
Automatisk portåbner	200.000
Udbedring mangler ved kviste	<u>500.000</u>
	<u>4.590.000</u>

Resultat af ekstraordinær drift**-614.000****LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET 2011**

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2011	8.072.000
Ordinært resultat efter afdrag	68.000
Ekstraordinært resultat	<u>-614.000</u>
Ikke likvide poster (afskrivning)	14.000
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2011	<u>7.540.000</u>

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2011 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.

I ovenstående likviditetsoverskud pr. 31. december 2011 er kassekreditten medtaget med maksimum kr. 7.000.000.

BILAG MED SUPPLERENDE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

1. Arealer og ejendommens værdi

Ejendommens areal udgør i henhold til Bygnings-og Boligregistret (BBR) 42.306 m², som består af:

	m ²
386 boligandele	35.899
77 lejelejligheder	5.796
3 erhvervslejemål	325
3 foreningslokaler	286
Areal i alt	42.306

Iflg. administrators registreringer udgør boligarealet 41.604,2 m², erhvervsarealet 325 m² og ejendomskontorer 286 m², i alt 42.215,2 m².

Kontant ejendomsværdi ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 614.000.000, hvilket svarer til en kontantværdi på kr. 14.513 pr. m².

2. Andelshavernes hæftelsesforhold

Iflg. vedtægternes § 5 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån i pengeinstitutter med sikkerhed i ejerpantebrev i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Det kan oplyses, at realkreditinstituttet ikke har taget forbehold herom.

Der er personlig hæftelse for lån i Grundejernes Investeringsfond.

I ejerpantebrev på kr. 10.000.000, som ligger til sikkerhed for bankmellemværende, er det oplyst, at andelshaverne hæfter pro rata for gælden. Det bemærkes dog, at der pr. statusdagen ikke var trukket på foreningens kassekredit, og at kreditmaksimum udgør kr. 7.000.000.

3. Forsikringsmæssige forhold

Ejendommen er forsikret hos Købstædernes Forsikring. Forsikringen omfatter bygningskade, svamp, insekt, glas, retshjælp, huslejetab, hærværk, graffiti, underslæb og bestyrelsesansvar. Forsikringen dække ikke svampeskader på gulve og paneler i kældre, samt skader der måtte udbrede sig herfra. Der er i forsikringspoliceen herudover ikke anført individuelle forbehold. Med hensyn til forsikringssummer og selvrisiko ved eventuel skade samt vilkår iøvrigt henvises til ejendommens police med tilhørende forsikringsbetingelser.

4. Supplerende oplysninger om pris ved handel med andele

Ved handel med andele til de i note 3 opgjorte andelsværdier indgår ejendommen i andelsværdiberegningen med en værdi på kr. 614.000.000 (kr. 14.513 pr. m²) minus hensættelser kr. 51.431.629 (kr. 1.216 pr. m²) eller netto kr. 562.568.371. Denne værdi svarer på totalbasis - med et areal for ejendommen på 42.306 m² - til en kontantværdi kr. 13.298 pr. m².

5. Andre oplysninger

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for ejendommen er udarbejdet af rådgivende ingeniører og arkitekter Abildhauge A/S i maj måned 2009.



GYRN · LOPS · BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen JoJo

Revisionsprotokollat vedr. regnskabsåret 2010

Andelsboligforeningen JoJoRevisionsprotokollat vedr. regnskabsåret 2010

Under henvisning til revisionsprotokollat af 15. marts 2010 om generelle oplysninger skal vi herved meddele følgende supplerende oplysninger til årsrapporten:

1. Bestyrelsesansvarsforsikring:

Vi gør opmærksom på, at bestyrelsesansvarsforsikringen dækker en bestyrelse bestående af maksimalt 5 personer, og vi skal anbefale, at der gives forsikringselskabet besked om det korrekte antal bestyrelsesmedlemmer.

2. Renteindtægter kr. 44.342 kan specificeres således:

Aftaleindskudskonti	38.215
Kassekredit	6.081
Bestyrelseskonto	1
Giro	15
Deponeringskonto	30
	<hr/>
	44.342
	<hr/> <hr/>

3. Andre indtægter kr. 11.391 kan specificeres således:

Forsikringserstatning (udgiftsført i 2009)	8.634
Ej hævede checks	2.260
Kassedifference	236
Varme bolig 263	240
Øredifferencer	21
	<hr/>
	11.391
	<hr/> <hr/>

4. Andre foreningsudgifter kr. 2.622 kan specificeres således:

Skab Ikea	499
Ribbe til væg	1.274
Fyrfadslys kontor	295
Diverse småartikler	554
	<hr/>
	2.622
	<hr/> <hr/>

5. Tillægsafgift ved salg af andele kr. 4.045.085 kan specificeres således:

Andel 107	739.000	686.500
- mæglersalær	-52.500	
	<hr/>	
Andel 528	730.000	680.000
- mæglersalær	-50.000	
	<hr/>	
Andel 170	467.800	417.800
- mæglersalær	-50.000	
	<hr/>	
Andel 251	389.400	336.725
- mæglersalær	-52.675	
	<hr/>	
Andel 7		695.200
Andel 298		684.660
Andel 360		-50.000
Mæglersalær andel 519		
		<hr/>
		4.045.085
		<hr/> <hr/>

6. Udbedring og undersøgelse af mangler ved kviste kr. 193.976 kan specificeres således:

Dansk Bygningsanalyse, skimmelsvamp, bolig 222	11.010
Dansk Bygningsanalyse, kvalitetssikring, bolig 222	20.419
Dansk Bygningsanalyse, undersøgelser af utætheder i kvist, bolig 270	15.838
Sikova, opstilling væg og nedtagning loft, bolig 270	9.975
Huslejekompensation, bolig 270	5.577
Puzina & Holdensen I/S, diverse arkitektarbejde	64.125
Nørregaard, gennemgang af kviste og tagvinduer	67.032
	<u>193.976</u>

7. Restance boligafgift kr. 107.210 kan specificeres således:

Bolig 98	49.022
Bolig 102	13.612
Bolig 147	6.642
Bolig 208	12.947
Bolig 297	20.153
Bolig 526	4.834
	<u>107.210</u>

8. Beboerkonto, boligretssag m.v. kr. 17.075 kan specificeres således:

Bolig 76	1.000
Bolig 98	16.075
	<u>17.075</u>

9. Udgifter ej registrerede flyttesager kr. 112.156 kan specificeres således:

Bolig 21	4.550
Bolig 69	2.850
Bolig 98	2.350
Bolig 99	4.066
Bolig 116	5.175
Bolig 144	2.850
Bolig 147	2.350
Bolig 168	2.350
Bolig 186	2.350
Bolig 229	2.850
Bolig 230	2.350
Bolig 304	23.975
Bolig 311	6.500
Bolig 330	3.550
Bolig 349	22.253
Bolig 374	3.550
Bolig 378	937
Bolig 404	2.350
Bolig 446	2.850
Bolig 460	2.850
Bolig 464	2.350
Bolig 474	2.350
Bolig 506	4.550
	<u>112.156</u>

10. Beboerkonto, andelssalg kr. 3.651.543 kan specificeres således:

Bolig 92	4.031
Bolig 150	558.896
Bolig 333	1.365.243
Bolig 389	1.723.373
	<u>3.651.543</u>

11. Beboerkonto, fraflyttere kr. 2.576 vedrører bolig 4.

12. Andre tilgodehavender kr. 605.747 kan specificeres således:

Sikova, efterreparationer sammenlægninger	16.409
Påkravsgebyrer	125
Gebyr notering pant, opkræves 1/1 og 1/2 2011	8.400
Affaldsgebyr bolig 181	250
Sikova, nedtagning loft	9.000
Tagudvidelse bolig 59	38.750
Københavns Energi, varme	325.163
Københavns Energi, vand	207.650
	<u>605.747</u>

13. Forudbetalte omkostninger kr. 43.378 kan specificeres således:

Myliin Energi Consult, EVO	37.529
TDC varmecentral, 1. kv. 2011	2.244
Falck abonnement	1.616
TDC ISDN, 1. kv. 2011	1.989
	<u>43.378</u>

14. Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi kr. 168.860.182 kan specificeres således:

	%	Nom. restgæld pr. statusdag	Obligations- restgæld pr. statusdagen	Kurs	Kontantværdi pr. statusdag
Nykredit, fastforrentet	5,16	30.952.328	33.829.538	97,25	32.898.549
Nykredit, fastforrentet	5,01	20.571.457	22.620.879	97,25	21.998.353
Nykredit, fastforrentet	4,44	5.011.987	5.232.806	97,25	5.088.799
Nykredit, fastforrentet	4,23	8.729.404	8.936.328	97,25	8.690.401
Nykredit, obl. lån m/var. r	2,29	17.161.026	17.161.026	95,80	16.440.263
Nykredit, F5 tilpasningslå	3,70	9.450.000	10.060.266	96,78	9.736.177
Grundejernes Inv. Fond	3,00	3.500.000	3.500.000	100,00	3.500.000
Grundejernes Inv. Fond	1,50	4.166.407	4.166.407	100,00	4.166.407
Nykredit	4,33	33.624.662	34.973.971	94,96	33.210.233
Nykredit	4,20	33.131.000	33.876.278	97,80	33.131.000
		<u>166.298.271</u>	<u>174.357.499</u>		<u>168.860.182</u>
Nom. restgæld pr. statusdagen					166.298.271
Kontantværdi pr. statusdag					168.860.182
					<u>2.561.911</u>

15. A contoindbetaling vedr. ny tagudvidelse kr. 609.660 er indbetalt af bolig 360.

16. Skyldige omkostninger kr. 481.143 kan specificeres således:

DONG Energy	81.392
Københavns Energi, gas	774
Sagitta ApS	230
Nordic Backup	95
Telia	297
PestCon ApS	3.281
D-G EI-service	18.255
Mejlshede Låse	8.026
Anders Andersen Rengøring	77.260
Sikova Ejendomsservice	6.038
Gyrn Lops Brandt A/S	84.125
Pensionsbidrag december 2010	11.354
Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab	9.000
Nykredit Bank	2.544
Arkitekthonorar (5-års gennemgang)	65.000
Feriepenge okt. kv. 2010	5.972
Feriepengeforpligtelse	107.500
	<u>481.143</u>

17. Forudbetalinger fra andelshavere (badeværelser) kr. 172.000 kan specificeres således:

Bolig 7	50.000
Bolig 171	50.000
Bolig 485	72.000
	<u>172.000</u>

18. Beboerkonto, andelssalg kr. 53.519 kan specificeres således:

Bolig 171	19.750
Bolig 243	19.750
Bolig 325	14.019
	<u>53.519</u>

19. Beboerkonto, fraflyttere kr. 4.578.712 kan specificeres således:

Bolig 92	69.963
Bolig 127	105.175
Bolig 150	618.825
Bolig 162	10.000
Bolig 224	62.452
Bolig 234	51.301
Bolig 298	7.025
Bolig 325	115.056
Bolig 333	1.343.840
Bolig 389	1.900.000
Bolig 443	130.000
Bolig 522	165.000
Bolig 553	75
	<u>4.578.712</u>

---o0o---

Udover revisionen af foreningens årsrapport, har vi efter aftale med bestyrelsen og administrator assisteret i forbindelse med opstilling og udarbejdelse af årsrapport, likviditetsoversigt pr. statusdagen, budget for det kommende regnskabsår samt opgørelse over foreningens skattepligtige indkomst.

Bortset fra ovenstående er der ikke truffet særlige aftaler med bestyrelsen og administrator om yderligere særskilte arbejdsopgaver.

Årsrapporten har vi givet følgende påtegning:

"DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i andelsboligforeningen JoJo

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen JoJo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og andelsboligforeningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal samt bilag med supplerende oplysninger om ejendommen, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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 et årsregnskab, 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor 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 årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den regnskabspraksis, der er anvendt af ledelsen, er passende, om de regnskabsmæssige skøn, der er udøvet af ledelsen, er rimelige, samt en vurdering af 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.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter."

Bestyrelsens regnskabserklæring

Foreningens bestyrelse bekræfter efter bedste overbevisning ved underskrift på revisionsprotokollatet:

1. At årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomiske stilling og resultat.
2. At balancen indeholder samtlige aktiver, at disse tilhører foreningen og er forsvarligt målt, herunder at foretagne nedskrivninger m.v. er tilstrækkelige til at dække den risiko, der hviler på aktiverne.
3. At foreningens aktiver ikke er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover det i årsrapporten anførte, samt at der på ejendommen ikke er tinglyst servitutter om hjemfaldsforpligtelse eller tilskudsdeklaration, udover hvad der er oplyst i årsrapporten.
4. At årsrapportens oplysninger om prioritetslån i ejendommen er korrekte og fyldestgørende, herunder at der ikke er indgået supplerende finansielle aftaler udover hvad der er oplyst i årsrapporten.
5. At der bestyrelsen bekendt ikke er verserende retssager, udover hvad der fremgår af årsrapporten, og at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti og lignende forpligtelser.
6. At der fra balancedagen og frem til i dag ikke er indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten, og som ikke er kommet til udtryk i årsrapporten.
7. At de supplerende oplysninger om ejendommen (areal, andelshavernes hæftelsesforhold, forsikringsmæssige forhold m.v.), som bestyrelsen har forsynet årsrapporten med, er korrekte og fyldestgørende.

Revisors erklæring

I henhold til lov om godkendte revisorer og revisionsvirksomheder skal vi oplyse:

at vi opfylder lovgivningens habilitetsbestemmelser, og

at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger der er anmodet om.

København, den 8. marts 2011
Gyrn • Lops • Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

BESTYRELSEN:

Morten Pejter Nielsen
(formand)

Martin Rosenquist Andersen

Titte Kalsbøll

Claus Torp Viberg

Dean Bozinovski

Heidi Vikkelsø Nielsen

Katrine Weber



GYRN · LOPS · BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen JoJo

CVR-nr. 20 57 67 82

**Opgørelse over skattepligtig
indkomst for indkomståret 2010**

1. januar - 31. december 2010

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til ledelsen for andelsboligforeningen JoJo

Vi har efter aftale udført gennemgang af bilag til selvangivelsen for andelsboligforeningen JoJo for indkomståret 2010. Bilaget til selvangivelsen er udarbejdet på grundlag af foreningens årsregnskab for 2010, som vi har revideret og forsynet med en revisionspåtegning uden forbehold eller supplerende oplysninger.

Foreningens ledelse har ansvaret for bilaget til selvangivelsen. Vort ansvar er på grundlag af vor gennemgang at udtrykke en konklusion om bilaget til selvangivelsen.

Den udførte gennemgang

Vi har udført gennemgangen i overensstemmelse med den danske revisionsstandard, som finder anvendelse ved gennemgang af andre historiske finansielle oplysninger udført af foreningens uafhængige revisor. En sådan gennemgang omfatter forespørgsler til primært personer med ansvar for økonomi og regnskabsaflæggelse samt udførelse af analytiske handlinger og andre gennemgangshandlinger. Omfanget af en gennemgang er betydeligt mindre end en revision udført i overensstemmelse med danske revisionsstandarder og giver derfor ikke sikkerhed for, at vi bliver bekendt med alle betydelige forhold, som kunne afdækkes ved en revision. En gennemgang kan således ikke sikre, at alle nødvendige reguleringer er foretaget ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst, ligesom det ikke er muligt at afgøre, om skattemyndighederne vil anlægge en anden vurdering af de udøvede skøn. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om bilaget til selvangivelsen.

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at bilaget til selvangivelsen ikke i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med god regnskabsskik og gældende skattelovgivning.

København, den 8. marts 2011

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

OPGØRELSE OVER SKATTEPLIGTIG INDKOMST FOR REGNSKABSÅRET 2010

kr.

Fuldt skattepligtige indtægter:		
Leje - ikke medlemmer		3.150.557
Leje - ikke medlemmer, erhverv		<u>315.113</u>
		3.465.670
Fuldt fradragberettigede udgifter:		
Afholdte udgifter til indvendig vedligeholdelse vedr. ikke medlemmer	-110.012	
Tab lejere - ikke medlemmer	<u>-42.879</u>	-152.891
Andel af fordelingsmæssigt resultat, jf. note 1		<u>-4.290.285</u>
SKATTEPLIGTIG INDKOMST		<u><u>-977.506</u></u>

2010
kr.

Note 1. Fordelingsmæssigt resultat

Indtægter til fordeling:

Vaskeriindtægter	383.043
Netværksetablering - ikke medlemmer	21.521
Netværksetablering - medlemmer	355.306
Påkravsgebyr	7.027
Indtægter fra Hans Tausens Gård	96.937
Ventelistegebyr	100
Vurderingsgebyr	75.500
Regulering af feriepengeforpligtelse	9.236
Andre indtægter	<u>11.391</u>
	960.061

Udgifter til fordeling:

Ordinære udgifter iflg. årsrapport	19.091.101
Ekstraordinære udgifter iflg. årsrapport	<u>7.852.808</u>
	26.943.909

Ej fradragsberettigede udgifter:

Tagudvidelse bolig 231	-763.207
A conto tagudvidelser bolig 171 og 360	-1.081.703
Renovering af vaskeri og nye vaskemaskiner	-1.440.249
Udbedring og undersøgelse af mangler ved kviste	-193.976
Tab lejere - ikke medlemmer	-42.879
Hensat til indvendig vedligeholdelse vedr. ikke-medlemmer	-228.327
75% af blomster og gaver kr. 2.460	-1.845
ABF-kontingent	-12.570
Lønsumsafgift	-52.905
Skattefri telefon- og kontorholdsgodtgørelse	-2.000
Låneomkostninger	-150.802
Køb af IT-udstyr til kontor	-37.381
Regnskabsmæssige afskrivninger	<u>-14.610</u>
transport	<u>22.921.455</u>

960.061

transport	22.921.455	960.061
+ Skattemæssige afskrivninger:		
Afskrivning på driftsmidler, jf. note 2	106.317	
Kurstab ved indfrielse af kontantlån, jf. note 3	4.725.272	
Afskrivning på varmeinstallation		
4% af kr. 9.000.000 (i alt afskrevet kr. 2.790.000)	360.000	
Afskrivning på IT-installation		
4% af kr. 5.219.517 (i alt afskrevet kr. 1.409.269)	208.781	
Afskrivning på vaskerimaskiner		
13% af kr. 1.440.249 (i alt afskrevet kr. 187.232)	<u>187.232</u>	<u>-28.509.057</u>
RESULTAT TIL FORDELING		<u>-27.548.996</u>

Arealfordeling pr. statusdagen i m²:

Medlemmer:

Boliger	35.899,2	
Kontor	138,0	
Ej udlejet	<u>140,0</u>	36.177,2

Ikke medlemmer:

Boliger	5.705,0	
Erhverv	<u>325,0</u>	<u>6.030,0</u>
		<u>42.207,2</u>

Lejeindtægter:

Lejeindtægter ikke - medlemmer, boliger		<u>3.150.557</u>
Gennemsnitligt areal i regnskabsåret ikke-medlemmer		<u>5.978</u>
Lejeindtægt pr. m ² ikke-medlemmer, boliger		<u>527,03</u>

	<u>Areal</u>	<u>Mdr.</u>	<u>Areal x mdr.</u>
Gennemsnitligt areal:			
Udlejet areal i 4 mdr.	6.246	4	24.984
Udlejet areal i 1 md.	6.067	1	6.067
Udlejet areal i 1 md.	5.967	1	5.967
Udlejet areal i 3 mdr.	5.832	3	17.496
Udlejet areal i 2 mdr.	5.758	2	11.516
Udlejet areal i 1 md.	<u>5.705</u>	<u>1</u>	<u>5.705</u>
	<u>35.575</u>	<u>12</u>	<u>71.735</u>

Gennemsnit (areal x mdr./12) ikke medlemmer bolig 5.978

Gennemsnit areal medlemmer bolig: $35.899,2 + 5.705 - 5.978$ 35.626

Lejeindtægt medlemmer boliger svarende til lejeindtægter pr. m ² for ikke-medlemmer, boliger		18.775.971
35.626 m ² á kr. 527,03		12.295
Lejeindtægt medlemmer, kælderleje		
Lejeindtægt ikke - medlemmer, boliger	3.150.557	
Lejeindtægt ikke - medlemmer, erhverv	<u>315.113</u>	<u>3.465.670</u>
		<u><u>22.253.936</u></u>

Andel af resultat til fordeling vedrørende ikke medlemmer opgjort efter lejeindtægter andrager:

$\frac{-27.548.996 \times 3.465.670}{22.253.936}$	<u><u>-4.290.285</u></u>
---	--------------------------

Note 2. driftsmidler:

Saldo pr. 1. januar 2010	387.886
Tilgang	<u>37.381</u>
	425.267
Afskrivning, 25%	<u>-106.317</u>
Saldo pr. 31. december 2010	<u><u>318.950</u></u>

Note 3. kurstab ved indfrielse af kontantlån

Kurstab ved delvis indfrielse af kontantlån den 29. juli 2010

Lån oprindeligt kr. 74.616.000	(Ny hovedstol kr. 37.618.640)	
Pantebrevsrestgæld		30.966.844
Indfrielsesbeløb		
Obligationsrestgæld kr. 33.916.744 til kurs 98,8		<u>33.509.743</u>
REGNSKABSMÆSSIGT KURSTAB		2.542.899

Låneomkostninger ved indfrielsen:

Kurtage	33.510	
Indfrielsesgebyr	750	
Advokatsalær 50% af kr. 8.000	<u>4.000</u>	<u>38.260</u>
SKATTEMÆSSIGT KURSTAB		<u>2.581.159</u>

Kurstab ved indfrielse af kontantlån den 30. december 2010

Lån oprindeligt kr. 32.914.000		
Pantebrevsrestgæld		31.277.995
Indfrielsesbeløb		
Obligationsrestgæld kr. 33.082.644 til kurs 100		<u>33.082.644</u>
REGNSKABSMÆSSIGT KURSTAB		1.804.649

Låneomkostninger ved stiftelsen:

Tinglysningsafgifter	296.300	
Kurtage	32.914	
Gebyrer	<u>5.000</u>	<u>334.214</u>

Låneomkostninger ved indfrielsen:

Indfrielsesgebyr	750	
Advokatsalær 50% af kr. 9.000	<u>4.500</u>	<u>5.250</u>
SKATTEMÆSSIGT KURSTAB		<u>2.144.113</u>

REGNSKABSMÆSSIGT KURSTAB I ALT**4.347.548****SKATTEMÆSSIGT KURSTAB I ALT****4.725.272**

Note 4. Skyldige omkostninger:

DONG Energy	81.392
Københavns Energi, gas	774
Sagitta ApS	230
Nordic Backup	95
Telia	297
PestCon ApS	3.281
D-G El-service	18.255
Mejlshede Låse	8.026
Anders Andersen Rengøring	77.260
Sikova Ejendomsservice	6.038
Gyrn Lops Brandt A/S	84.125
Pensionsbidrag december 2010	11.354
Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab	9.000
Nykredit Bank	2.544
Arkitekthonorar (5-års gennemgang)	65.000
Feriepenge okt. kv. 2010	5.972
Feriepengeforpligtelse	107.500
	<u>481.143</u>

Note 5. Underskudsfremførsel:

2005	841.335
2006	2.257.062
2007	1.905.206
2008	308.490
2010	977.506
Underskud i alt til fremførsel	<u>6.289.599</u>