

GLB REVISION

# **Andelboligforeningen JoJo**

Skyttegade 8, 2200 København N

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Andelsboligforeningen JoJo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 22. april 2020

### **Administrator**

SWE - Sven Westergaards  
Ejendomsadministration A/S

### **Bestyrelse**

Tom Weber  
Formand

Christian Ulrich Hansen

Anne Lundsmark

Camille A. Hillmann

Leonardo Høy-Carrasco

Mikkel Jørgen-Jensen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

---

Dirigent

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til medlemmerne i Andelboligforeningen JoJo**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelboligforeningen JoJo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen**

Andelboligforeningen JoJo har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2019 og 1. januar - 31. december 2020. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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 foreningens 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, og 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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 V, den 22. april 2020

### **GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor  
mne24681

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen JoJo Skyttegade 8 2200 København N
	CVR-nr.: 20 57 67 82 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 7.719.980 Andelshavere: 405
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: Udenbys Klædebo Kvarter, København 4866, 4867, 4881 og 4882
<b>Bestyrelse</b>	Tom Weber, Formand Christian Ulrich Hansen Anne Lundsmark Camille A. Hillmann Leonardo Høy-Carrasco Mikkel Jørgen-Jensen
<b>Administrator</b>	SWE - Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24B 1264 København K. Tlf.: 33137800 Mail: swe@swe.dk
<b>Revisor</b>	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Gammel Kongevej 1, 2 1610 København V
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Andelboligforeningen JoJo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## **Resultatopgørelsen**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### **Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 40 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 41. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
2 Boligafgift	24.131.549	24.074.000	24.145.000	23.889.366
3 Lejeindtægter	2.694.651	2.693.000	2.697.000	2.757.056
4 Vaskeriregnskab	213.755	110.000	110.000	205.564
5 Øvrige indtægter	1.351.473	750.000	991.000	1.101.674
<b>Indtægter i alt</b>	<b>28.391.428</b>	<b>27.627.000</b>	<b>27.943.000</b>	<b>27.953.660</b>
6 Ejendomsskat og forsikringer	-3.771.274	-3.753.000	-3.854.000	-3.707.423
7 Forbrugsafgifter	-1.765.347	-1.850.000	-1.850.000	-1.792.067
8 Renholdelse	-1.485.789	-1.205.000	-1.395.000	-1.363.162
9 Vedligeholdelse, løbende	-789.031	-1.900.000	-1.900.000	-814.520
10 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-85.296	-2.100.000	-2.000.000	-19.727.750
11 Administrationsomkostninger	-1.177.689	-1.221.600	-1.243.900	-1.198.448
12 Øvrige foreningsomkostninger	-4.436.108	-5.762.000	-5.763.000	-3.243.554
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-169.875	-170.000	-170.000	-175.076
13 Gårdene	-500.595	-576.000	-613.000	-503.442
14 Afskrivninger	-12.004	-12.000	-12.000	-12.004
Omkostninger i alt	-14.193.008	-18.549.600	-18.800.900	-32.537.446
<b>Resultat for finansielle poster</b>	<b>14.198.420</b>	<b>9.077.400</b>	<b>9.142.100</b>	<b>-4.583.786</b>
15 Finansielle indtægter	4.871	10.000	5.000	8.388
16 Finansielle omkostninger	-11.350.487	-6.530.000	-4.363.000	-6.743.664
Finansielle poster netto	-11.345.616	-6.520.000	-4.358.000	-6.735.276
<b>Årets resultat</b>	<b>2.852.804</b>	<b>2.557.400</b>	<b>4.784.100</b>	<b>-11.319.062</b>
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	8.357.107	8.100.000	9.184.000	6.963.131
Overført restandel af årets resultat	-5.504.303	-5.542.600	-4.399.900	-18.282.193
Overført til "Overført resultat"	2.852.804	2.557.400	4.784.100	-11.319.062
<b>I alt</b>	<b>2.852.804</b>	<b>2.557.400</b>	<b>4.784.100</b>	<b>-11.319.062</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
17	Ejendom	857.300.000	842.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.007	36.011
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>857.324.007</u>	<u>842.036.011</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>857.324.007</u></b>	<b><u>842.036.011</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
19	Mellemregning med beboere	688.697	2.189.588
20	Lån til andelshavere	54.850	97.665
21	Altankasser	83.294	89.962
22	Andre tilgodehavender	69.630	109.309
23	Periodeafgrænsningsposter	514.566	512.233
	Tilgodehavender i alt	<u>1.411.037</u>	<u>2.998.757</u>
24	Likvide beholdninger	<u>7.506.984</u>	<u>7.719.713</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>8.918.021</u></b>	<b><u>10.718.470</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>866.242.028</u></b>	<b><u>852.754.481</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
25 Andelsindskud	7.719.980	7.719.620
26 Reserve for opskrivning af ejendom	646.045.472	631.454.790
27 Overført resultat	-190.759.046	-207.173.887
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>463.006.406</u>	<u>432.000.523</u>
28 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	34.173.877	47.716.474
29 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	100.000.000	100.000.000
Andre reserver	<u>134.173.877</u>	<u>147.716.474</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>597.180.283</u></b>	<b><u>579.716.997</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
30 Gæld til realkreditinstitutter	253.328.249	257.497.614
Indefrosne feriepenge	59.677	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>253.387.926</u>	<u>257.497.614</u>
30 Kortfristet del af langfristet gæld	9.183.794	8.100.185
31 Gæld til pengeinstitutter	3	3
32 Deposita	990.733	962.190
Indbetalt vedrørende tagboliger	986.953	966.828
33 Mellemregning med beboere	1.489.480	1.212.202
34 Varmeregnskab	138.491	59.389
35 Indvendig vedligeholdelse for lejere	1.974.056	1.829.019
36 Anden gæld	910.309	2.410.054
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.673.819</u>	<u>15.539.870</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>269.061.745</u></b>	<b><u>273.037.484</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>866.242.028</u></b>	<b><u>852.754.481</u></b>
<b>1 Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>		
<b>37 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>38 Eventualforpligtelser</b>		
<b>39 Likviditetsudvikling</b>		
<b>40 Nøgleoplysninger</b>		
<b>41 Beregning af andelsværdi</b>		

## Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
<b>1. Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>				
Årets resultat	2.852.804	2.557.400	4.784.100	-11.319.062
Betalte prioritetsafdrag	-8.357.107	-8.100.000	-9.184.000	-6.963.131
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	85.296	2.100.000	2.000.000	19.727.750
<b>Resultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>	<b>-5.419.007</b>	<b>-3.442.600</b>	<b>-2.399.900</b>	<b>1.445.557</b>
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-85.296	-2.100.000	-2.000.000	-19.727.750
	<b>-5.504.303</b>	<b>-5.542.600</b>	<b>-4.399.900</b>	<b>-18.282.193</b>
<b>2. Boligafgift</b>				
Boligafgift - medlemmer	22.804.648	22.751.000	22.818.000	22.562.408
Kælderleje - medlemmer	10.650	8.000	11.000	12.000
Boligafgift - medlemmer, altaner	1.270.351	1.269.000	1.270.000	1.269.058
Boligafgift - medlemmer, kvistaltan	45.900	46.000	46.000	45.900
	<b>24.131.549</b>	<b>24.074.000</b>	<b>24.145.000</b>	<b>23.889.366</b>
<b>3. Lejeindtægter</b>				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	2.317.093	2.301.000	2.317.000	2.381.771
Lejeindtægter, beboelseslejemål, altaner	81.724	98.000	82.000	81.942
Lejeindtægter, erhvervslejemål	278.900	277.000	281.000	276.369
Netværksetablering - ikke medlemmer	16.934	17.000	17.000	16.974
	<b>2.694.651</b>	<b>2.693.000</b>	<b>2.697.000</b>	<b>2.757.056</b>

## Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
<b>4. Vaskeriregnskab</b>				
Vaskeriindtægt	530.617			530.306
Afholdte udgifter:				
El- og gasforbrug, vaskeri	-40.418			-131.598
Internet, vaskeri	-7.389			-4.668
Reparation vaskeri	-80.714			-70.963
Afklaring om tilgodehavende 2017 udgiftsført	-52.090			0
Blødgøringsanlæg	-11.883			-11.535
Sæbe, vaskeri	-124.368			-66.478
Køb vaskemaskine	0			-39.500
	<b>213.755</b>	<b>110.000</b>	<b>110.000</b>	<b>205.564</b>
<b>5. Øvrige indtægter</b>				
Ventelistegebyrer	351.920	200.000	350.000	355.641
Påkravsgebyr	5.949	5.000	5.000	4.496
Overdragelsesgebyr	499.421	286.000	286.000	356.850
Indtægt renholdelse af gårde	358.352	259.000	350.000	353.534
Andre indtægter	10.831	0	0	31.153
Forlig Rådgivningsselskabet (tidligere SBS)	125.000	0	0	0
	<b>1.351.473</b>	<b>750.000</b>	<b>991.000</b>	<b>1.101.674</b>
<b>6. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	2.908.301	2.911.000	2.981.000	2.860.671
Forsikringer	859.895	846.000	877.000	843.739
Opkrævet refusion skorstensfejning fra boliger	3.078	-4.000	-4.000	3.013
	<b>3.771.274</b>	<b>3.753.000</b>	<b>3.854.000</b>	<b>3.707.423</b>



## Noter

---

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
<b>7. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift	1.442.468	1.500.000	1.500.000	1.473.112
Elforbrug fællesarealer	320.784	350.000	350.000	318.203
Diverse (tomgang)	2.095	0	0	752
	<u><b>1.765.347</b></u>	<u><b>1.850.000</b></u>	<u><b>1.850.000</b></u>	<u><b>1.792.067</b></u>
<b>8. Renholdelse</b>				
Vinduespolering	79.869	40.000	80.000	79.500
Hovedrengøring	170.000	180.000	180.000	170.000
Snerydning	23.145	35.000	35.000	43.772
Rengøring af fællesområder	762.752	750.000	750.000	775.359
Graffiti afrensning/behandling, abonnement mv	292.793	160.000	210.000	170.251
Skadedyrskontrol	139.540	0	100.000	124.280
Anden renholdelse (rengøringsartikler, arbejdstøj mv.)	17.690	40.000	40.000	0
	<u><b>1.485.789</b></u>	<u><b>1.205.000</b></u>	<u><b>1.395.000</b></u>	<u><b>1.363.162</b></u>

## Noter

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
<b>9. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Varmeanlæg	0			24.331
Maler	0			15.750
Elektriker	24.767			92.017
Glarmester	5.664			588
Murer	46.541			0
Tømrer	76.781			8.300
VVS	98.992			161.721
Låseservice	146.559			136.416
Småanskaffelser	8.690			78.334
Diverse	49.320			8.153
Kloakarbejde	12.933			19.795
Overvågning af og elektrolyse i varmecentral	95.126			137.496
Dørtelefon	0			1.205
Opkrævet låse og nøgler	-11.400			-29.980
Rådgivning	111.181			150.240
Indkøb og materiel	3.177			10.154
Gård, have og vej	36.725			0
Vedligeholdelse lejeboliger	83.975			0
	<u><b>789.031</b></u>	<u><b>1.900.000</b></u>	<u><b>1.900.000</b></u>	<u><b>814.520</b></u>
<b>10. Vedligeholdelse, genopretning og reovering</b>				
Tagprojekt (forligsbeløb Curacon kr. -49.736)	85.296	100.000	0	19.927.750
Godtgørelse tagprojekt administrator	0	0	0	-200.000
Renovering Jesper Brochmands Plads	0	2.000.000	2.000.000	0
	<u><b>85.296</b></u>	<u><b>2.100.000</b></u>	<u><b>2.000.000</b></u>	<u><b>19.727.750</b></u>

## Noter

---

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
<b>11. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	982.000	997.600	988.900	982.000
Udarbejdelse og revision af årsrapport, inkl. rådgivning underskudssaldo Skat	76.000	76.000	76.000	76.025
Rådgivning moms	2.500	0	0	0
Advokathonorar	11.875	0	30.000	39.438
Varmeregnskabshonorar	33.199	33.000	34.000	32.814
Gebyrer m.v.	53.584	50.000	50.000	49.132
Repræsentation, blomster og gaver	6.323	10.000	10.000	2.157
Andre administrationsudgifter	0	5.000	5.000	0
Porto og kopiering administrator	12.208	50.000	50.000	16.882
	<u><b>1.177.689</b></u>	<u><b>1.221.600</b></u>	<u><b>1.243.900</b></u>	<u><b>1.198.448</b></u>

## Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	Budget 2020 (ej revideret)	2018
<b>12. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Formandshonorar	96.000	96.000	96.000	96.000
Bestyrelses honorar	105.190	145.000	145.000	149.359
Bestyrelses honorar, uforudsete projekter	0	50.000	50.000	0
Ansatte (sekretariatsleder og gårdmænd)	1.706.377	1.720.000	1.750.000	1.702.085
Sociale ydelser	29.035	25.000	30.000	22.835
Vurderingshonorar, overdragelser	1.000	2.000	2.000	0
Valuarvurdering pr. 31. december 2017	0	0	0	31.575
Valuarvurdering pr. 31. december 2018	0	0	0	60.200
Valuarvurdering pr. 31. december 2019	50.200	60.000	60.000	0
ABF kontingent	14.225	13.000	15.000	13.675
Diverse	23.599	20.000	20.000	3.465
Ejendommens andel i varmeudgift	25.648	30.000	30.000	27.284
Andre abonnementer	28.921	20.000	30.000	23.958
Telefon	14.737	20.000	20.000	15.120
Internet	11.804	10.000	12.000	13.074
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	0	4.000	0	0
Forplejning personale	27.429	0	20.000	23.892
Kørselsgodtgørelse	0	1.000	1.000	0
Kontorartikler og inventar	47.070	96.000	96.000	102.362
Møder og generalforsamling	48.361	80.000	60.000	61.484
Tilskud til kurser og fester	5.625	10.000	10.000	2.250
Kulturudvalget	10.226	60.000	60.000	12.070
Omkostninger voldgiftssag	1.212.634	3.180.000	3.100.000	882.866
Voldgiftsnævnet	810.000	0	0	0
Bestyrelses honorar voldgiftssag	104.000	120.000	120.000	0
Kulturlejlighed (rengøring, reparationer, diverse)	44.893	0	30.000	0
Tab tomgang andelsboliger	19.134	0	6.000	0
	<b>4.436.108</b>	<b>5.762.000</b>	<b>5.763.000</b>	<b>3.243.554</b>

## Noter

---

	<u>2019</u>	<u>Budget 2019</u> (ej revideret)	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>2018</u>
<b>13. Gårdene</b>				
Vedligeholdelse af egne gårde	0	60.000	80.000	0
Levering af juletræer	31.475	40.000	40.000	31.250
Gårdgruppen	26.828	40.000	50.000	37.384
Gårdlauget Rantzausgård	256.945	250.000	257.000	249.460
Gårdlauget Brorson	185.347	186.000	186.000	185.348
	<b><u>500.595</u></b>	<b><u>576.000</u></b>	<b><u>613.000</u></b>	<b><u>503.442</u></b>
<b>14. Afskrivninger</b>				
Afskrivninger, installationer	12.004	12.000	12.000	12.004
	<b><u>12.004</u></b>	<b><u>12.000</u></b>	<b><u>12.000</u></b>	<b><u>12.004</u></b>
<b>15. Finansielle indtægter</b>				
Renter, gældsbreve	4.871	10.000	5.000	8.388
	<b><u>4.871</u></b>	<b><u>10.000</u></b>	<b><u>5.000</u></b>	<b><u>8.388</u></b>
<b>16. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	5.958.466	6.530.000	4.363.000	6.631.266
Renter, pengeinstitutter	56	0	0	47.891
Låneomkostninger	178.675	0	0	62.953
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	5.213.290	0	0	0
Øvrige renteudgifter	0	0	0	1.554
	<b><u>11.350.487</u></b>	<b><u>6.530.000</u></b>	<b><u>4.363.000</u></b>	<b><u>6.743.664</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>17. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	206.511.356	206.511.356
Tilgang i årets løb (tagboliger)	<u>4.743.172</u>	<u>4.033.854</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december</b>	<b><u>211.254.528</u></b>	<b><u>210.545.210</u></b>
Opskrivninger 1. januar	631.454.790	585.488.644
Årets opskrivning	<u>14.590.682</u>	<u>45.966.146</u>
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b><u>646.045.472</u></b>	<b><u>631.454.790</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>857.300.000</u></b>	<b><u>842.000.000</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019 (årsomvurdering)	<u>617.000.000</u>	<u>617.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2019 i henhold til vurdering af 31. december 2019 af ejendomsmægler og valuar Kenneth Engberg fra Danbolig Erhverv København. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2019 (årsomvurdering) udgør 617.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,65 pct (DCF-model). 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.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10 pct. af 10 mio. kr. udgør 1 mio. kr.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>18. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	60.019	60.019
<b>Anskaffelsessum 31. december</b>	<b>60.019</b>	<b>60.019</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	24.008	12.004
Årets af- og nedskrivninger	12.004	12.004
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>36.012</b>	<b>24.008</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>24.007</b>	<b>36.011</b>
<b>19. Mellemregning med beboere</b>		
Restancer	688.353	2.171.066
Beboerkonto, mellemregning overdragelser	344	18.522
	<b>688.697</b>	<b>2.189.588</b>
<b>20. Lån til andelshavere</b>		
Gældsbev. andelshaver	41.955	78.440
Afdragsordninger	12.895	19.225
	<b>54.850</b>	<b>97.665</b>
<b>21. Altankasser</b>		
Saldo ifølge sidste årsrapport	89.962	92.338
Indtægter	-18.680	-22.220
Udgifter	12.012	19.844
	<b>83.294</b>	<b>89.962</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>22. Andre tilgodehavender</b>		
Diverse tilgodehavender og udlæg	20.814	109.201
Beboerrepræsentation	0	108
Rest vandforbrug	30.061	0
Forsikringsager	4.120	0
Øvrige tilgodehavender	14.635	0
	<u><b>69.630</b></u>	<u><b>109.309</b></u>
<b>23. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	81.424	78.552
Forudbetalt Falck abonnement	1.963	0
Forudbetalt vand	0	37.480
Forudbetalt varme	429.234	394.600
Forudbetalt abonnemeter	1.909	1.601
Forudbetalte løbende omkostninger	36	0
	<u><b>514.566</b></u>	<u><b>512.233</b></u>
<b>24. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning	5.126	2.182
Danske Bank, grøntsagsordning	2.290	3.010
Danske Bank, bestyrelseskonto	2.741	13.860
Danske Bank, ventelistekonto	803.176	458.568
Danske Bank giro	6.693.651	7.242.093
	<u><b>7.506.984</b></u>	<u><b>7.719.713</b></u>



**Noter**

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>25. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. januar	7.719.620	7.602.260
Tilgang arealudvidelse, bolig 29	0	880
Tilgang arealudvidelse, bolig 90	0	19.680
Tilgang arealudvidelse, bolig 141	0	12.080
Tilgang arealudvidelse, bolig 191	0	9.400
Tilgang arealudvidelse, bolig 330	0	880
Tilgang nye andele, bolig 338	0	14.800
Tilgang nye andele, bolig 340	0	14.800
Tilgang arealudvidelse, bolig 340	0	12.080
Tilgang arealudvidelse, bolig 340, korrektion	-520	0
Tilgang arealudvidelse, bolig 344	0	12.200
Tilgang arealudvidelse, bolig 380	0	880
Tilgang arealudvidelse, bolig 461	0	9.400
Tilgang arealudvidelse, bolig 501	0	440
Tilgang arealudvidelse, bolig 502	0	440
Tilgang arealudvidelse, bolig 531	880	9.400
	<u><b>7.719.980</b></u>	<u><b>7.719.620</b></u>
<b>26. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	631.454.790	585.488.644
Årets værdiregulering	14.590.682	45.966.146
	<u><b>646.045.472</b></u>	<u><b>631.454.790</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>27. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-207.173.887	-167.441.002
Årets overførte overskud eller underskud	2.852.804	-11.319.062
Overført fra reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	13.542.597	0
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	-34.643.446
Tillægsværdi mv. arealudvidelse, bolig 29	0	47.520
Tillægsværdi mv. bolig 43	0	-47.520
Tillægsværdi mv. arealudvidelse, bolig 90	0	1.062.720
Tillægsværdi mv. arealudvidelse, bolig 141	0	652.320
Reduktion tillægsværdi mv. bolig 166	0	-147.637
Tillægsværdi mv arealudvidelse, bolig 191	0	507.600
Tillægsværdi mv. arealudvidelse, bolig 330	0	47.520
Tillægsværdi mv. bolig 338	0	821.453
Tillægsværdi mv. bolig 340	0	766.525
Tillægsværdi mv. arealudvidelse, bolig 340	0	652.320
Tillægsværdi mv. arealudvidelse, bolig 340, korrektion	-28.080	0
Tillægsværdi mv. bolig 344	0	709.042
Tillægsværdi mv. arealudvidelse, bolig 380	0	47.520
Tillægsværdi mv. arealudvidelse, bolig 461	0	507.600
Tillægsværdi mv. arealudvidelse, bolig 501	0	23.760
Tillægsværdi mv. arealudvidelse, bolig 502	0	23.760
Tillægsværdi mv. arealudvidelse, bolig 531	47.520	555.120
	<u>-190.759.046</u>	<u>-207.173.887</u>

**Noter**

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>28. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. januar	47.716.474	113.073.028
Overført fra overført resultat	0	34.643.446
Overført til overført resultat	-13.542.597	0
Overført til Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	0	-100.000.000
	<u><b>34.173.877</b></u>	<u><b>47.716.474</b></u>
 <b>29. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen</b>		
Reserveret 1. januar	100.000.000	0
Overført fra Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	100.000.000
	<u><b>100.000.000</b></u>	<u><b>100.000.000</b></u>

## Noter

### 30. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Grundejernes Investeringsfond, opr. kr. 3.500.000, konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,00% p.a.	100,00	18	116.064	83.148	2.708.474	2.708.474	119.585	2.708.474
Grundejernes Investeringsfond, opr. kr. 4.500.000, konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 1,50% p.a.	100,00	20	140.627	45.747	2.973.448	2.973.448	142.748	2.973.448
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 8.450.000. Indfriet.	0,00	0	156.461	168.376	0	0	0	0
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 17.064.000. Indfriet.	0,00	0	329.988	353.622	0	0	0	0
Realkredit Danmark, kontantlån, opr. kr. 225.328.000. Indfriet.	0,00	0	4.123.375	4.079.105	0	0	0	0
Realkredit Danmark, kontantlån, opr. kr. 17.355.000. Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Obligationsrente 0,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 0,7848 pct. p.a.	100,00	9	1.679.928	177.006	15.034.784	15.034.784	1.693.151	15.223.165
Realkredit Danmark, kontantlån, opr. kr. 220.469.000. Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Obligationsrente 1,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,4092 pct. p.a.	100,00	28	1.609.088	952.304	218.859.912	218.859.912	6.423.667	216.251.767
Realkredit Danmark, kontantlån, opr. kr. 15.524.000 (altanlån). Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Obligationsrente 1,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,3940 pct. p.a.	100,00	24	137.924	66.459	15.386.077	15.386.077	550.554	15.203.024
Realkredit Danmark, kontantlån, opr. kr. 7.613.000 (altanlån). Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Obligationsrente 1,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,3996 pct. p.a.	100,00	25	63.652	32.699	7.549.348	7.549.348	254.089	7.459.471
			<b>8.357.107</b>	<b>5.958.466</b>	<b>262.512.043</b>	<b>262.512.043</b>	<b>9.183.794</b>	<b>259.819.349</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>31. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Danske Foreningskonto	3	3
	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>32. Deposita</b>		
Forudbetalt leje og deposita	840.436	841.943
Nøgledeposita	137.397	110.247
Diverse deposita	12.900	10.000
	<u>990.733</u>	<u>962.190</u>
<b>33. Mellemregning med beboere</b>		
Beboerkonto, mellemværende overdragelser	1.321.391	900.154
Forudbetalinger fra andelshavere (badeværelse)	115.410	187.035
Forudbetalt løbende boligafgift	52.679	125.013
	<u>1.489.480</u>	<u>1.212.202</u>
<b>34. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	3.322.795	3.296.560
Fjernvarmeomkostning	-3.184.304	-3.237.171
	<u>138.491</u>	<u>59.389</u>
<b>35. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. januar	1.829.019	1.794.712
Hensat i året	169.875	175.076
	<u>1.998.894</u>	<u>1.969.788</u>
Anvendt	-24.838	-33.112
Indtægtsført	0	-107.657
	<u>1.974.056</u>	<u>1.829.019</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>36. Anden gæld</b>		
Feriepenge	119.341	176.000
A-skat mv.	66.671	41.997
Prioritetsrenter	10.488	10.954
Skyldig moms	44.794	44.319
Øvrige skyldige omkostninger	<u>669.015</u>	<u>2.136.784</u>
	<u><b>910.309</b></u>	<u><b>2.410.054</b></u>

### 37. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 262.512 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 857.300 t.kr.

### 38. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt pro rata for lån i Grundejernes Investeringsfond stort oprindelig kr. 3.500 t.kr. og 4.500 t.kr.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 40, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 184 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 50 lejligheder og 2 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

## Noter

---

### 39. Likviditetsudvikling

#### Likviditetsudvikling i regnskabsåret 2019

Omsætningsaktiver	10.718.470
Kortfristet gæld	-15.539.870
Kortfristet del af langfristet gæld	8.100.185
<b>Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld</b>	<b>3.278.785</b>

Resultat før skat	2.852.804
Årets afdrag	-8.357.107
Afskrivninger	12.004
Tilgang ejendom tagboliger	-709.318
Låneoptagelse	243.606.000
Låneindfrielse	-238.334.649
Indefrosne feriepenge	59.677
Indskud ved salg af lejeboliger og arealudvidelser	19.800
<b>Likviditet ultimo 2019</b>	<b>2.427.996</b>

#### Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2019

Omsætningsaktiver	8.918.021
Kortfristet gæld	-15.673.819
Kortfristet del af langfristet gæld	9.183.794
<b>Likviditet ultimo 2019</b>	<b>2.427.996</b>

#### Likviditetsudvikling i budget 2020

Budget 2020 (ekskl. næste års afdrag)	4.784.100
Næste års afdrag	-9.183.794
Afskrivninger	12.004
<b>Likviditet ultimo 2020</b>	<b>-1.959.694</b>

Likviditetsudviklingen er under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt.

## Noter

### 40. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelboligforeningen JoJo anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	38.009	38.218	405	38.602
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	3.984	3.775	50	3.775
B4	Erhvervslejemål	253	253	2	253
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	358	358	0	358
B6	I alt	42.604	42.604	457	42.988

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1920

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
E2	Andelshaverne hæfter personligt pro rata for lån i Grundejernes Investeringsfond stort oprindelig kr. 3.500 t.kr. og 4.500 t.kr.		

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## Noter

### 40. Nøgleoplysninger (fortsat)

		<u>Ejendomsværdi (F2)</u>		
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></u>		
<u>Felt nr.</u>	<u>Forklaring på udregning:</u>	<u>Anvendt værdi 31/12 2019 kr.</u>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	857.300.000	19.943	
		<u>Andre reserver (F3)</u>		
		<u>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></u>		
<u>Felt nr.</u>	<u>Forklaring på udregning:</u>	<u>Anvendt værdi 31/12 2019 kr.</u>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	134.173.877	3.121	
<u>Felt nr.</u>	<u>Forklaring på udregning:</u>	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	16		
<u>Felt nr.</u>	<u>Sæt kryds</u>	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<u>Forklaring på udregning:</u>		<u>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>		
<u>Felt nr.</u>			<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>	
H1	Boligafgift	1.900.579 * 12 /	38.602 591	
H2	Erhvervslejeindtægter	23.242 * 12 /	38.602 7	
H3	Boliglejeindtægter	191.497 * 12 /	38.602 60	
<u>Forklaring på udregning:</u>	<u>Årets resultat m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u>			
<u>Felt nr.</u>		<u>År 2017 kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>År 2018 kr. pr. m<sup>2</sup></u>	<u>År 2019 kr. pr. m<sup>2</sup></u>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	-1.305	-296	74

## Noter

### 40. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Feltnr.</b>		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
K1	Andelsværdi	11.999		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	6.739		
K3	Teknisk andelsværdi	18.738		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
<b>Feltnr.</b>		<b>År 2017</b>	<b>År 2018</b>	<b>År 2019</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
M1	Vedligeholdelse, løbende	23	19	18
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.174	463	2
M3	Vedligeholdelse i alt	1.197	482	20
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
<b>Feltnr.</b>		<b>%</b>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	69		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Feltnr.</b>		<b>År 2017</b>	<b>År 2018</b>	<b>År 2019</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	160	182	216

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

## Noter

---

### 40. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	15.984	14.353
Valuarvurdering	22.209	19.943
Anskaffelsessum (kostpris)	5.473	4.914
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.739	6.052
Foreslået andelsværdi	11.999	10.775
Reserver uden for andelsværdi	3.476	3.121
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		591
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	191.497 *12/ 3.775	609
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm <sup>2</sup> ultimo	23.242 *12/ 253	1.102
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		3
Øvrige omkostninger		39
Finansielle poster, netto		33
Afdrag		25
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>85</u>

## Noter

---

### 41. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	463.006.406
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	262.512.043
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-259.819.349</u>
	465.699.100
Værdi af kontantbetalte altaner	-2.884.960
Afskrivning altaner, 30 år, afskrevet år 4	<u>384.660</u>
	<b><u>463.198.800</u></b>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2019.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>7.719.980</u>
--	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u><b>60,00</b></u>
-------------------------	---------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23. maj 2019)	<u><b>60,00</b></u>
--	---------------------

Andelsværdien svarer til kr. 12.000 pr. kvm.

Der er i 2015 af 30 andelshavere indbetalt i alt kr. 2.884.960 vedr. etablering af nye altaner. Ved et eventuelt salg af andelene, vil andelshaverne blive godskrevet udgiften til altanerne som individuel forbedring.

## Andelsværdier

Indskud og andelsværdi specificeres på enkelte boligtyper:

<u>Type nr.</u>	<u>Areal</u>	<u>Antal</u>	<u>Indskud pr. andel</u>	<u>Indskud i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andel</u>	<u>Andelsværdi i alt</u>
1	50,0	3	10.000	30.000	600.000	1.800.000
2	53,0	3	10.600	31.800	636.000	1.908.000
3	57,0	3	11.400	34.200	684.000	2.052.000
4	61,0	89	12.200	1.085.800	732.000	65.148.000
5	74,0	99	14.800	1.465.200	888.000	87.912.000
6	79,0	5	15.800	79.000	948.000	4.740.000
7	80,0	22	16.000	352.000	960.000	21.120.000
8	94,0	2	18.800	37.600	1.128.000	2.256.000
9	99,1	1	19.820	19.820	1.189.200	1.189.200
10	100,0	27	20.000	540.000	1.200.000	32.400.000
11	103,0	7	20.600	144.200	1.236.000	8.652.000
12	105,8	2	21.160	42.320	1.269.600	2.539.200
13	105,9	1	21.180	21.180	1.270.800	1.270.800
14	106,7	1	21.340	21.340	1.280.400	1.280.400
15	107,0	2	21.400	42.800	1.284.000	2.568.000
16	107,1	2	21.420	42.840	1.285.200	2.570.400
17	108,0	11	21.600	237.600	1.296.000	14.256.000
18	110,2	2	22.040	44.080	1.322.400	2.644.800
19	112,4	2	22.480	44.960	1.348.800	2.697.600
20	112,8	8	22.560	180.480	1.353.600	10.828.800
21	122,0	16	24.400	390.400	1.464.000	23.424.000
22	128,5	1	25.700	25.700	1.542.000	1.542.000
23	129,6	20	25.920	518.400	1.555.200	31.104.000
24	130,6	2	26.120	52.240	1.567.200	3.134.400
25	131,0	1	26.200	26.200	1.572.000	1.572.000
26	131,8	1	26.360	26.360	1.581.600	1.581.600
27	133,0	1	26.600	26.600	1.596.000	1.596.000
28	134,4	4	26.880	107.520	1.612.800	6.451.200
29	135,0	8	27.000	216.000	1.620.000	12.960.000
30	137,9	6	27.580	165.480	1.654.800	9.928.800
31	141,0	5	28.200	141.000	1.692.000	8.460.000
32	142,3	1	28.460	28.460	1.707.600	1.707.600
33	142,7	1	28.540	28.540	1.712.400	1.712.400
34	143,6	1	28.720	28.720	1.723.200	1.723.200
35	148,0	12	29.600	355.200	1.776.000	21.312.000
36	150,5	1	30.100	30.100	1.806.000	1.806.000
37	152,4	1	30.480	30.480	1.828.800	1.828.800
38	153,0	1	30.600	30.600	1.836.000	1.836.000
39	158,0	4	31.600	126.400	1.896.000	7.584.000
40	160,0	4	32.000	128.000	1.920.000	7.680.000
41	161,0	3	32.200	96.600	1.932.000	5.796.000
42	163,0	1	32.600	32.600	1.956.000	1.956.000
43	170,0	5	34.000	170.000	2.040.000	10.200.000
44	173,4	1	34.680	34.680	2.080.800	2.080.800
45	174,0	2	34.800	69.600	2.088.000	4.176.000
46	174,4	1	34.880	34.880	2.092.800	2.092.800
47	175,2	2	35.040	70.080	2.102.400	4.204.800
<b>Transport</b>		<b>398</b>		<b>7.488.060</b>		<b>449.283.600</b>

<u>Type nr.</u>	<u>Areal</u>	<u>Antal</u>	<u>Indskud pr. andel</u>	<u>Indskud i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andel</u>	<u>Andelsværdi i alt</u>
<b>Transport</b>		<b>398</b>		<b>7.488.060</b>		<b>449.283.600</b>
48	176,4	1	35.280	35.280	2.116.800	2.116.800
49	183,0	1	36.600	36.600	2.196.000	2.196.000
50	184,0	1	36.800	36.800	2.208.000	2.208.000
51	187,4	1	37.480	37.480	2.248.800	2.248.800
52	208,4	1	41.680	41.680	2.500.800	2.500.800
53	220,4	1	44.080	44.080	2.644.800	2.644.800
Afrunding		0		0		0
		<b>404</b>		<b>7.719.980</b>		<b>463.198.800</b>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforlsaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom. En valuarvurdering er gældende i maks. 18 måneder.

### Liste over kontantbetalere vedrørende altaner

<u>Bolig nr.</u>	<u>Endelig altanpris</u>
15	92.472,63
29	92.472,63
36	184.945,26
56	92.472,63
68	92.472,63
99	92.472,63
195	92.472,63
208	92.472,63
213	92.472,63
259	92.472,63
267	92.472,63
278	92.472,63
323	92.472,63
337	92.472,63
356	92.472,63
376	92.472,63
389	92.472,63
401	92.472,63
411	92.472,63
428	92.472,63
467	92.472,63
471	92.472,63
487	101.627,04
489	92.472,63
497	92.472,63
499	92.472,63
501	92.472,63
506	92.472,63
507	92.472,63
522	101.627,04
	<b>2.884.960,35</b>