

GLB REVISION

# **Andelboligforeningen JoJo**

Skyttegade 8, 2200 København N

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

## 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 2020</b> |      |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 6    |
| Resultatopgørelse                                | 10   |
| Balance  | 11   |
| Noter  | 13   |

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen JoJo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 13. april 2021

### **Administrator**

SWE - Sven Westergaards  
Ejendomsadministration A/S

### **Bestyrelse**

Tom Weber  
Formand

Leonardo Høy-Carrasco  
Næstformand

Anne Lundsmark

Camille A. Hillmann

Christian Ulrich Hansen

Mikkel Erik Jørgen-Jensen

Martin Holmboe

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 20. maj 2021.

---

Dirigent

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelboligforeningen JoJo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 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 2020 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2020 og 1. januar - 31. december 2021. 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. 12 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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 13. april 2021

### **GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor

mne24681

## Foreningsoplysninger

---

**Andelsboligforeningen**

Andelsboligforeningen JoJo  
Skyttegade 8  
2200 København N

CVR-nr.: 20 57 67 82  
Hjemsted: København Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 7.737.060  
Andelshavere: 405

**Ejendommen**

Matrikelnr: Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh. 4866, 4867, 4881  
og 4882

**Bestyrelse**

Tom Weber, Formand  
Leonardo Høy-Carrasco, Næstformand  
Anne Lundsmark  
Camille A. Hillmann  
Christian Ulrich Hansen  
Mikkel Erik Jørgen-Jensen  
Martin Holmboe

**Administrator**

SWE - Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24B  
1264 København K.  
Tlf.: 33137800  
Mail: swe@swe.dk

**Revisor**

GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S  
Gammel Kongevej 1, 2  
1610 København V

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 20. maj 2021

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelboligforeningen JoJo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis/sammenligningstal

Anvendt regnskabspraksis/sammenligningstal er ændret på følgende områder:

Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom og reserve til vedligeholdelse af ejendom, i alt kr. 95.546.677 pr. 31. december 2019 er i 2020 præsenteret som en sum i andre reserver.

I forhold til det på generalforsamlingen 2020 vedtagne regnskab og en andelskrone på kr. 65 istedet for kr. 60 er der i sammenligningstallene overført yderligere kr. 38.627.200 (oprindelig kr. 13.542.597) fra andre reserver til overført resultat. Andre reserver er derved blevet reduceret fra kr. 134.173.877 til kr. 95.547.677, og tilsvarende er overført resultat forøget med kr. 38.627.200. Den samlede egenkapital pr. 31. december 2019 er uændret.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis/sammenligningstal uændret i forhold til sidste år.

## 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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 fremførelse, 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### 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 foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### 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 39 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 40. 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   | 2020              | Budget 2020<br>(ej revideret) | Budget 2021<br>(ej revideret) | 2019              |
|--|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| 2 Boligafgift                                  | 24.167.893        | 24.145.000                    | 24.223.000                    | 24.131.548        |
| 3 Lejeindtægter                                | 2.675.657         | 2.697.000                     | 2.632.000                     | 2.694.651         |
| 4 Vaskeriregnskab                              | 215.188           | 110.000                       | 150.000                       | 213.755           |
| 5 Øvrige indtægter                             | 1.256.561         | 991.000                       | 1.125.000                     | 1.351.473         |
| <b>Indtægter i alt</b>                         | <b>28.315.299</b> | <b>27.943.000</b>             | <b>28.130.000</b>             | <b>28.391.427</b> |
| 6 Ejendomsskat og forsikringer                 | -3.851.328        | -3.854.000                    | -4.087.000                    | -3.771.273        |
| 7 Forbrugsafgifter                             | -1.732.861        | -1.850.000                    | -1.850.000                    | -1.765.347        |
| 8 Renholdelse                                  | -1.247.666        | -1.395.000                    | -1.395.000                    | -1.485.789        |
| 9 Vedligeholdelse, løbende                     | -1.051.873        | -1.900.000                    | -1.400.000                    | -789.031          |
| 10 Vedligeholdelse, genopretning og renovering | -1.142.352        | -2.000.000                    | -950.000                      | -85.296           |
| 11 Administrationsomkostninger                 | -1.180.110        | -1.243.900                    | -1.243.900                    | -1.177.689        |
| 12 Øvrige foreningsomkostninger                | -3.003.677        | -5.763.000                    | -5.703.000                    | -4.436.108        |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere           | -167.378          | -170.000                      | -167.000                      | -169.875          |
| 13 Gårdene                                     | -548.800          | -613.000                      | -713.000                      | -500.595          |
| 14 Afskrivninger                               | -12.004           | -12.000                       | -12.000                       | -12.004           |
| Omkostninger i alt                             | -13.938.049       | -18.800.900                   | -17.520.900                   | -14.193.007       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>         | <b>14.377.250</b> | <b>9.142.100</b>              | <b>10.609.100</b>             | <b>14.198.420</b> |
| 15 Finansielle indtægter                       | 2.106             | 5.000                         | 2.664.000                     | 4.871             |
| 16 Finansielle omkostninger                    | -4.405.735        | -4.363.000                    | -3.533.000                    | -11.350.487       |
| Finansielle poster netto                       | -4.403.629        | -4.358.000                    | -869.000                      | -11.345.616       |
| <b>Årets resultat</b>                          | <b>9.973.621</b>  | <b>4.784.100</b>              | <b>9.740.100</b>              | <b>2.852.804</b>  |
| Årets resultat fordeles således:               |                   |                               |                               |                   |
| Betalte prioritetsafdrag                       | 9.183.794         | 9.184.000                     | 3.798.000                     | 8.357.107         |
| Ændring i afdrag efter låneomlægning           | 0                 | 0                             | 5.765.000                     | 0                 |
| Overført restandel af årets resultat           | 789.827           | -4.399.900                    | 177.100                       | -5.504.303        |
| Overført til "Overført resultat"               | 9.973.621         | 4.784.100                     | 9.740.100                     | 2.852.804         |
| <b>I alt</b>                                   | <b>9.973.621</b>  | <b>4.784.100</b>              | <b>9.740.100</b>              | <b>2.852.804</b>  |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |   |                           |                           |
|--------------------------|---|---------------------------|---------------------------|
| <u>Note</u>              |   | <u>2020</u>               | <u>2019</u>               |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |   |                           |                           |
| 17                       | Ejendom                                 | 933.050.000               | 857.300.000               |
|                          | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 12.003                    | 24.007                    |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt          | <u>933.062.003</u>        | <u>857.324.007</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>              | <b><u>933.062.003</u></b> | <b><u>857.324.007</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |   |                           |                           |
| 19                       | Mellemregning med beboere               | 590.805                   | 688.697                   |
| 20                       | Lån til andelshavere                    | 66.911                    | 54.850                    |
| 21                       | Altankasser                             | 77.791                    | 83.294                    |
| 22                       | Andre tilgodehavender                   | 66.387                    | 69.630                    |
| 23                       | Periodeafgrænsningsposter               | 723.986                   | 514.566                   |
|                          | Tilgodehavender i alt                   | <u>1.525.880</u>          | <u>1.411.037</u>          |
| 24                       | Likvide beholdninger                    | <u>11.922.958</u>         | <u>7.506.984</u>          |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          | <b><u>13.448.838</u></b>  | <b><u>8.918.021</u></b>   |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                    | <b><u>946.510.841</u></b> | <b><u>866.242.028</u></b> |

**Balance 31. december**

| Note   | 2020                      | 2019                      |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Passiver</b>  |                           |                           |
| <b>Egenkapital</b>   |                           |                           |
| 25 Andelsindskud   | 7.737.060                 | 7.719.980                 |
| 26 Reserve for opskrivning af ejendom  | 720.948.645               | 646.045.472               |
| 27 Overført resultat   | -225.927.602              | -152.131.846              |
| Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver                                  | <u>502.758.103</u>        | <u>501.633.606</u>        |
| 28 Andre reserver  | 180.321.722               | 95.546.677                |
| Andre reserver   | <u>180.321.722</u>        | <u>95.546.677</u>         |
| <b>Egenkapital i alt</b>   | <b><u>683.079.825</u></b> | <b><u>597.180.283</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>  |                           |                           |
| 29 Gæld til realkreditinstitutter  | 249.530.649               | 253.328.249               |
| Indefrosne feriepenge  | 179.365                   | 59.678                    |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt  | <u>249.710.014</u>        | <u>253.387.927</u>        |
| 30 Kortfristet del af langfristet gæld   | 3.797.598                 | 9.183.794                 |
| 30 Gæld til pengeinstitutter   | 0                         | 3                         |
| 31 Deposita  | 1.147.573                 | 990.733                   |
| Indbetalt vedrørende tagboliger  | 1.116.028                 | 986.953                   |
| 32 Mellemregning med beboere   | 4.468.482                 | 1.489.480                 |
| 33 Varmeregnskab   | 409.816                   | 138.491                   |
| 34 Indvendig vedligeholdelse for lejere  | 2.055.534                 | 1.974.056                 |
| 35 Anden gæld  | 725.971                   | 910.308                   |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt  | <u>13.721.002</u>         | <u>15.673.818</u>         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>  | <b><u>263.431.016</u></b> | <b><u>269.061.745</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>  | <b><u>946.510.841</u></b> | <b><u>866.242.028</u></b> |
| <b>1 Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b> |                           |                           |
| <b>36 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>                                      |                           |                           |
| <b>37 Eventualforpligtelser</b>  |                           |                           |
| <b>38 Likviditetsudvikling</b>   |                           |                           |
| <b>39 Nøgleoplysninger</b>   |                           |                           |
| <b>40 Beregning af andelsværdi</b>   |                           |                           |

## Noter

|   | <u>2020</u>              | <u>Budget 2020</u><br>(ej revideret) | <u>Budget 2021</u><br>(ej revideret) | <u>2019</u>              |
|---|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>1. Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b> |                          |                                      |                                      |                          |
| Årets resultat  | 9.973.621                | 4.784.100                            | 9.740.100                            | 2.852.804                |
| Betalte prioritetsafdrag  | -9.183.794               | -9.184.000                           | -3.798.000                           | -8.357.107               |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering   | <u>1.142.352</u>         | <u>2.000.000</u>                     | <u>950.000</u>                       | <u>85.296</u>            |
| <b>Resultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>                       | <b>1.932.179</b>         | <b>-2.399.900</b>                    | <b>6.892.100</b>                     | <b>-5.419.007</b>        |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering   | <u>-1.142.352</u>        | <u>-2.000.000</u>                    | <u>-950.000</u>                      | <u>-85.296</u>           |
|   | <b><u>789.827</u></b>    | <b><u>-4.399.900</u></b>             | <b><u>5.942.100</u></b>              | <b><u>-5.504.303</u></b> |
| <b>2. Boligafgift</b>   |                          |                                      |                                      |                          |
| Boligafgift - medlemmer   | 22.842.066               | 22.818.000                           | 22.896.000                           | 22.804.647               |
| Kælderleje - medlemmer  | 10.650                   | 11.000                               | 11.000                               | 10.650                   |
| Boligafgift - medlemmer, altaner  | 1.269.277                | 1.270.000                            | 1.270.000                            | 1.270.351                |
| Boligafgift - medlemmer, kvistaltan   | <u>45.900</u>            | <u>46.000</u>                        | <u>46.000</u>                        | <u>45.900</u>            |
|   | <b><u>24.167.893</u></b> | <b><u>24.145.000</u></b>             | <b><u>24.223.000</u></b>             | <b><u>24.131.548</u></b> |
| <b>3. Lejeindtægter</b>   |                          |                                      |                                      |                          |
| Lejeindtægter, beboelseslejemål   | 2.290.586                | 2.317.000                            | 2.252.000                            | 2.317.093                |
| Lejeindtægter, beboelseslejemål, altaner  | 83.810                   | 82.000                               | 82.000                               | 81.724                   |
| Lejeindtægter, erhvervslejemål  | 284.327                  | 281.000                              | 282.000                              | 278.900                  |
| Netværksetablering - ikke medlemmer   | <u>16.934</u>            | <u>17.000</u>                        | <u>16.000</u>                        | <u>16.934</u>            |
|   | <b><u>2.675.657</u></b>  | <b><u>2.697.000</u></b>              | <b><u>2.632.000</u></b>              | <b><u>2.694.651</u></b>  |

## Noter

|   | <u>2020</u>             | <u>Budget 2020</u><br>(ej revideret) | <u>Budget 2021</u><br>(ej revideret) | <u>2019</u>             |
|---|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| <b>4. Vaskeriregnskab</b>                       |                         |                                      |                                      |                         |
| Vaskeriindtægt                                  | 509.075                 |                                      |                                      | 530.617                 |
| Afholdte udgifter:                              |                         |                                      |                                      |                         |
| El- og gasforbrug, vaskeri                      | -81.159                 |                                      |                                      | -40.418                 |
| Internet, vaskeri                               | -8.808                  |                                      |                                      | -7.389                  |
| Reparation vaskeri                              | -120.471                |                                      |                                      | -80.714                 |
| Afklaring om tilgodehavende<br>2017 udgiftsført | 0                       |                                      |                                      | -52.090                 |
| Blødgøringsanlæg                                | -12.110                 |                                      |                                      | -11.883                 |
| Sæbe, vaskeri                                   | -71.339                 |                                      |                                      | -124.368                |
|   | <u><b>215.188</b></u>   | <u><b>110.000</b></u>                | <u><b>150.000</b></u>                | <u><b>213.755</b></u>   |
| <b>5. Øvrige indtægter</b>                      |                         |                                      |                                      |                         |
| Ventelistegebyrer                               | 317.172                 | 350.000                              | 270.000                              | 351.920                 |
| Påkravsgebyr                                    | 2.858                   | 5.000                                | 5.000                                | 5.949                   |
| Overdragelsesgebyr                              | 576.450                 | 286.000                              | 500.000                              | 499.421                 |
| Indtægt renholdelse af gårde                    | 360.081                 | 350.000                              | 350.000                              | 358.352                 |
| Andre indtægter                                 | 0                       | 0                                    | 0                                    | 10.831                  |
| Forlig Rådgivningsselskabet<br>(tidligere SBS)  | 0                       | 0                                    | 0                                    | 125.000                 |
|   | <u><b>1.256.561</b></u> | <u><b>991.000</b></u>                | <u><b>1.125.000</b></u>              | <u><b>1.351.473</b></u> |
| <b>6. Ejendomsskat og forsikringer</b>          |                         |                                      |                                      |                         |
| Ejendomsskatter                                 | 2.981.291               | 2.977.000                            | 3.027.000                            | 2.911.378               |
| Forsikringer                                    | 870.037                 | 877.000                              | 1.060.000                            | 859.895                 |
|   | <u><b>3.851.328</b></u> | <u><b>3.854.000</b></u>              | <u><b>4.087.000</b></u>              | <u><b>3.771.273</b></u> |



## Noter

---

|  | <u>2020</u>             | <u>Budget 2020</u><br>(ej revideret) | <u>Budget 2021</u><br>(ej revideret) | <u>2019</u>             |
|--|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| <b>7. Forbrugsafgifter</b>                                   |                         |                                      |                                      |                         |
| Vandafgift   | 1.498.095               | 1.500.000                            | 1.500.000                            | 1.442.468               |
| Elforbrug fællesarealer                                      | 239.236                 | 350.000                              | 350.000                              | 320.784                 |
| Diverse (tomgang)  | -4.470                  | 0                                    | 0                                    | 2.095                   |
|  | <b><u>1.732.861</u></b> | <b><u>1.850.000</u></b>              | <b><u>1.850.000</u></b>              | <b><u>1.765.347</u></b> |
| <b>8. Renholdelse</b>  |                         |                                      |                                      |                         |
| Vinduespolering  | 79.500                  | 80.000                               | 80.000                               | 79.869                  |
| Hovedrengøring   | 164.750                 | 180.000                              | 180.000                              | 170.000                 |
| Snerydning   | 2.318                   | 35.000                               | 35.000                               | 23.145                  |
| Rengøring af fællesområder                                   | 762.479                 | 750.000                              | 750.000                              | 762.752                 |
| Graffiti afrensning/behandling,<br>abonnement mv             | 178.182                 | 210.000                              | 210.000                              | 292.793                 |
| Skadedyrskontrol   | 44.733                  | 100.000                              | 100.000                              | 139.540                 |
| Anden renholdelse<br>(rengøringsartikler, arbejdstøj<br>mv.) | 15.704                  | 40.000                               | 40.000                               | 17.690                  |
|  | <b><u>1.247.666</u></b> | <b><u>1.395.000</u></b>              | <b><u>1.395.000</u></b>              | <b><u>1.485.789</u></b> |

## Noter

|  | <u>2020</u>             | <u>Budget 2020</u><br>(ej revideret) | <u>Budget 2021</u><br>(ej revideret) | <u>2019</u>           |
|--|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>9. Vedligeholdelse, løbende</b>                     |                         |                                      |                                      |                       |
| Varmeanlæg   | 109.041                 |                                      |                                      | 0                     |
| Maler  | 4.464                   |                                      |                                      | 0                     |
| Elektriker   | 99.924                  |                                      |                                      | 24.767                |
| Glarmester   | 7.754                   |                                      |                                      | 5.664                 |
| Murer  | 17.781                  |                                      |                                      | 46.541                |
| Tømrer   | 63.315                  |                                      |                                      | 76.781                |
| VVS  | 154.796                 |                                      |                                      | 98.992                |
| Låseservice  | 117.925                 |                                      |                                      | 146.559               |
| Småanskaffelser  | 9.525                   |                                      |                                      | 8.690                 |
| Diverse  | 77.922                  |                                      |                                      | 49.320                |
| Tagarbejde   | 45.000                  |                                      |                                      | 0                     |
| Kloakarbejde   | 62.892                  |                                      |                                      | 12.933                |
| Overvågning af og elektrolyse i varmecentral           | 84.808                  |                                      |                                      | 95.126                |
| Dørtelefon   | 10.232                  |                                      |                                      | 0                     |
| Opkrævet låse og nøgler                                | -26.050                 |                                      |                                      | -11.400               |
| Rådgivning   | 58.750                  |                                      |                                      | 111.181               |
| Indkøb og materiel                                     | 31.862                  |                                      |                                      | 3.177                 |
| Gård, have og vej                                      | 121.932                 |                                      |                                      | 36.725                |
| Vedligeholdelse lejeboliger                            | 0                       |                                      |                                      | 83.975                |
|  | <b><u>1.051.873</u></b> | <b><u>1.900.000</u></b>              | <b><u>1.400.000</u></b>              | <b><u>789.031</u></b> |
| <b>10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b> |                         |                                      |                                      |                       |
| Tagprojekt   | 4.219                   | 0                                    | 0                                    | 85.296                |
| Renovering Jesper Brochmands Plads                     | 1.121.176               | 2.000.000                            | 350.000                              | 0                     |
| Lovliggørelse altaner - runde 1                        | 16.957                  | 0                                    | 100.000                              | 0                     |
| Forprojekt, vedligeholdelsesplan                       | 0                       | 0                                    | 500.000                              | 0                     |
|  | <b><u>1.142.352</u></b> | <b><u>2.000.000</u></b>              | <b><u>950.000</u></b>                | <b><u>85.296</u></b>  |

## Noter

---

|   | <u>2020</u>             | <u>Budget 2020</u><br>(ej revideret) | <u>Budget 2021</u><br>(ej revideret) | <u>2019</u>             |
|---|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| <b>11. Administrationsomkostninger</b>    |                         |                                      |                                      |                         |
| Administrationshonorar                    | 988.900                 | 988.900                              | 988.900                              | 982.000                 |
| Udarbejdelse og revision af<br>årsrapport | 76.025                  | 76.000                               | 76.000                               | 76.000                  |
| Rådgivning moms                           | 625                     | 0                                    | 0                                    | 2.500                   |
| Revisionshonorar, rest tidligere<br>år    | 25                      | 0                                    | 0                                    | 0                       |
| Advokathonorar                            | 17.000                  | 30.000                               | 30.000                               | 11.875                  |
| Varmeregnskabshonorar                     | 33.520                  | 34.000                               | 34.000                               | 33.199                  |
| Gebyrer m.v.                              | 47.905                  | 50.000                               | 50.000                               | 53.584                  |
| Repræsentation, blomster og<br>gaver      | 3.187                   | 10.000                               | 10.000                               | 6.323                   |
| Andre administrationsudgifter             | 59                      | 5.000                                | 5.000                                | 0                       |
| Porto og kopiering<br>administrator       | 12.864                  | 50.000                               | 50.000                               | 12.208                  |
|   | <u><b>1.180.110</b></u> | <u><b>1.243.900</b></u>              | <u><b>1.243.900</b></u>              | <u><b>1.177.689</b></u> |

## Noter

|  | 2020             | Budget 2020<br>(ej revideret) | Budget 2021<br>(ej revideret) | 2019             |
|--|------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------|
| <b>12. Øvrige foreningsomkostninger</b>            |                  |                               |                               |                  |
| Formandshonorar                                    | 96.000           | 96.000                        | 96.000                        | 96.000           |
| Bestyrelshonorar                                   | 130.060          | 145.000                       | 145.000                       | 105.190          |
| Bestyrelshonorar, uforudsete projekter             | 0                | 50.000                        | 50.000                        | 0                |
| Bestyrelshonorar voldgiftssag                      | 24.000           | 120.000                       | 60.000                        | 104.000          |
| Ansatte (sekretariatsleder og gårdmænd)            | 1.815.944        | 1.750.000                     | 1.750.000                     | 1.706.377        |
| Sociale ydelser                                    | 22.812           | 30.000                        | 30.000                        | 29.035           |
| Vurderingshonorar, overdragelser                   | 16.475           | 2.000                         | 2.000                         | 1.000            |
| Valuarvurdering                                    | 27.700           | 60.000                        | 60.000                        | 50.200           |
| ABF kontingent                                     | 14.638           | 15.000                        | 15.000                        | 14.225           |
| Diverse  | 34.462           | 20.000                        | 20.000                        | 23.599           |
| Ejendommens andel i varmeudgift                    | 19.630           | 30.000                        | 30.000                        | 25.648           |
| Andre abonnementer                                 | 34.429           | 30.000                        | 30.000                        | 28.921           |
| Telefon  | 13.271           | 20.000                        | 20.000                        | 14.737           |
| Internet   | 16.475           | 12.000                        | 12.000                        | 11.804           |
| Forplejning personale                              | 12.160           | 20.000                        | 20.000                        | 27.429           |
| Kørselsgodtgørelse                                 | 0                | 1.000                         | 1.000                         | 0                |
| Kontorartikler og inventar                         | 38.650           | 96.000                        | 96.000                        | 47.070           |
| Møder og generalforsamling                         | 53.892           | 60.000                        | 60.000                        | 48.361           |
| Tilskud til kurser og fester                       | 0                | 10.000                        | 10.000                        | 5.625            |
| Kulturudvalget                                     | 19.071           | 60.000                        | 60.000                        | 10.226           |
| Omkostninger voldgiftssag                          | 588.408          | 3.100.000                     | 3.100.000                     | 1.212.634        |
| Voldgiftsnævnet                                    | 0                | 0                             | 0                             | 810.000          |
| Kulturlejlighed (rengøring, reparationer, diverse) | 25.600           | 30.000                        | 30.000                        | 44.893           |
| Tab tomgang andelsboliger                          | 0                | 6.000                         | 6.000                         | 19.134           |
|  | <b>3.003.677</b> | <b>5.763.000</b>              | <b>5.703.000</b>              | <b>4.436.108</b> |

## Noter

|   | <u>2020</u>             | <u>Budget 2020</u><br>(ej revideret) | <u>Budget 2021</u><br>(ej revideret) | <u>2019</u>              |
|---|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>13. Gårdene</b>                          |                         |                                      |                                      |                          |
| Vedligeholdelse af egne gårde               | 46.188                  | 80.000                               | 180.000                              | 0                        |
| Levering af juletræer                       | 12.149                  | 40.000                               | 40.000                               | 31.475                   |
| Gårdgruppen                                 | 48.171                  | 50.000                               | 50.000                               | 26.828                   |
| Gårdlauget Rantzausgård                     | 256.944                 | 257.000                              | 257.000                              | 256.945                  |
| Gårdlauget Brorson                          | 185.348                 | 186.000                              | 186.000                              | 185.347                  |
|   | <b><u>548.800</u></b>   | <b><u>613.000</u></b>                | <b><u>713.000</u></b>                | <b><u>500.595</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                          | 2.106                   | 5.000                                | 5.000                                | 4.871                    |
| Kursgevinst ved indfrielse af<br>kontantlån | 0                       | 0                                    | 2.659.000                            | 0                        |
|   | <b><u>2.106</u></b>     | <b><u>5.000</u></b>                  | <b><u>2.664.000</u></b>              | <b><u>4.871</u></b>      |
| <b>16. Finansielle omkostninger</b>         |                         |                                      |                                      |                          |
| Prioritetsrenter og bidrag                  | 4.363.011               | 4.363.000                            | 3.476.000                            | 5.958.466                |
| Renter, pengeinstitutter                    | 42.724                  | 0                                    | 50.000                               | 56                       |
| Låneomkostninger                            | 0                       | 0                                    | 7.000                                | 178.675                  |
| Kurstab ved indfrielse af<br>kontantlån     | 0                       | 0                                    | 0                                    | 5.213.290                |
|   | <b><u>4.405.735</u></b> | <b><u>4.363.000</u></b>              | <b><u>3.533.000</u></b>              | <b><u>11.350.487</u></b> |

## Noter

|   | <u>31/12 2020</u>         | <u>31/12 2019</u>         |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>17. Ejendom</b>                        |                           |                           |
| Anskaffelsessum 1. januar                 | 206.511.356               | 206.511.356               |
| Tilgang i årets løb - tagboliger          | 5.557.702                 | 4.743.172                 |
| Tilgang i årets løb - altaner, etape 2    | 32.297                    | 0                         |
| <b>Anskaffelsessum 31. december</b>       | <b><u>212.101.355</u></b> | <b><u>211.254.528</u></b> |
| Opskrivninger 1. januar                   | 646.045.472               | 631.454.790               |
| Årets opskrivning                         | 74.903.173                | 14.590.682                |
| <b>Opskrivninger 31. december</b>         | <b><u>720.948.645</u></b> | <b><u>646.045.472</u></b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b><u>933.050.000</u></b> | <b><u>857.300.000</u></b> |
| <br>                                      |                           |                           |
| Ejendomsvurdering 1. oktober 2020         | <u>617.000.000</u>        | <u>617.000.000</u>        |

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2020 i henhold til vurdering af 30. juni 2020 af ejendomsmægler og valuar Joanna Niesiolowska fra Danbolig Erhverv København. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 617.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,40 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.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at ovennævnte valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og således omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

Fastfrysning af vurderingen gælder alene beregning af andelsværdi efter lov om andelsboligforeninger og ikke for værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten, som udarbejdes efter bestemmelserne i årsregnskabsloven.

## Noter

---

|  | <u>31/12 2020</u>     | <u>31/12 2019</u>     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>18. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b> |                       |                       |
| Anskaffelsessum 1. januar                          | 60.019                | 60.019                |
| <b>Anskaffelsessum 31. december</b>                | <b><u>60.019</u></b>  | <b><u>60.019</u></b>  |
| Af- og nedskrivninger 1. januar                    | 36.012                | 24.008                |
| Årets af- og nedskrivninger                        | 12.004                | 12.004                |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>          | <b><u>48.016</u></b>  | <b><u>36.012</u></b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>          | <b><u>12.003</u></b>  | <b><u>24.007</u></b>  |
| <br>   |                       |                       |
| <b>19. Mellemregning med beboere</b>               |                       |                       |
| Restancer  | 590.714               | 688.353               |
| Beboerkonto, mellemregning overdragelser           | 0                     | 344                   |
| Beboerkonto, fraflyttere                           | 91                    | 0                     |
|  | <b><u>590.805</u></b> | <b><u>688.697</u></b> |
| <br>   |                       |                       |
| <b>20. Lån til andelshavere</b>                    |                       |                       |
| Gældsbev, andelshaver                              | 5.361                 | 41.955                |
| Afdragsordninger                                   | 61.550                | 12.895                |
|  | <b><u>66.911</u></b>  | <b><u>54.850</u></b>  |
| <br>   |                       |                       |
| <b>21. Altankasser</b>                             |                       |                       |
| Saldo ifølge sidste årsrapport                     | 83.294                | 89.962                |
| Indtægter  | -27.460               | -18.680               |
| Udgifter   | 21.957                | 12.012                |
|  | <b><u>77.791</u></b>  | <b><u>83.294</u></b>  |

## Noter

---

|   | <u>31/12 2020</u>        | <u>31/12 2019</u>       |
|---|--------------------------|-------------------------|
| <b>22. Andre tilgodehavender</b>              |                          |                         |
| Diverse tilgodehavender og udlæg              | 26.393                   | 20.814                  |
| Rest vandforbrug                              | 0                        | 30.061                  |
| Forsikringsager                               | 3.024                    | 4.120                   |
| Øvrige tilgodehavender                        | 36.970                   | 14.635                  |
|   | <u><b>66.387</b></u>     | <u><b>69.630</b></u>    |
| <b>23. Periodeafgrænsningsposter</b>          |                          |                         |
| Forudbetalt forsikring                        | 82.618                   | 81.424                  |
| Forudbetalt EVO abonnement                    | 42.609                   | 0                       |
| Forudbetalt Falck abonnement                  | 2.194                    | 1.963                   |
| Forudbetalt Hofor                             | 594.076                  | 429.234                 |
| Forudbetalt abonnementer                      | 2.088                    | 1.909                   |
| Forudbetalte løbende omkostninger             | 401                      | 36                      |
|   | <u><b>723.986</b></u>    | <u><b>514.566</b></u>   |
| <b>24. Likvide beholdninger</b>               |                          |                         |
| Kassebeholdning                               | 1.705                    | 5.126                   |
| Danske Bank, grøntsagsordning                 | 1.564                    | 2.290                   |
| Danske Bank, bestyrelseskonto                 | 5.412                    | 2.741                   |
| Danske Bank, ventelistekonto                  | 1.104.203                | 803.176                 |
| Danske Bank giro                              | 10.810.074               | 6.693.651               |
|   | <u><b>11.922.958</b></u> | <u><b>7.506.984</b></u> |
| <b>25. Andelsindskud</b>                      |                          |                         |
| Andelsindskud 1. januar                       | 7.719.980                | 7.719.620               |
| Tilgang nye andele, bolig 13                  | 14.800                   | 0                       |
| Tilgang reposudvidelse, bolig 340             | 440                      | 0                       |
| Tilgang arealudvidelse, bolig 340, korrektion | 0                        | -520                    |
| Tilgang reposudvidelse, bolig 369             | 880                      | 0                       |
| Tilgang reposudvidelse, bolig 461             | 960                      | 0                       |
| Tilgang arealudvidelse, bolig 531             | 0                        | 880                     |
|   | <u><b>7.737.060</b></u>  | <u><b>7.719.980</b></u> |



## Noter

---

|  | <u>31/12 2020</u>          | <u>31/12 2019</u>          |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <b>26. Reserve for opskrivning af ejendom</b>          |                            |                            |
| Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar           | 646.045.472                | 631.454.790                |
| Årets værdiregulering                                  | <u>74.903.173</u>          | <u>14.590.682</u>          |
|  | <b><u>720.948.645</u></b>  | <b><u>646.045.472</u></b>  |
| <br>   |                            |                            |
| <b>27. Overført resultat</b>                           |                            |                            |
| Overført resultat 1. januar                            | -152.131.846               | -207.173.887               |
| Årets overførte overskud eller underskud               | 9.973.621                  | 2.852.804                  |
| Overført fra andre reserver                            | 0                          | 52.169.797                 |
| Overført til andre reserver                            | -84.775.045                | 0                          |
| Tillægsværdi mv. bolig 13                              | 875.948                    | 0                          |
| Tillægsværdi mv. reposudvidelse, bolig 340             | 25.960                     | 0                          |
| Tillægsværdi mv. arealudvidelse, bolig 340, korrektion | 0                          | -28.080                    |
| Tillægsværdi mv. reposudvidelse, bolig 369             | 51.920                     | 0                          |
| Tillægsværdi mv. reposudvidelse, bolig 461             | 51.840                     | 0                          |
| Tillægsværdi mv. arealudvidelse, bolig 531             | <u>0</u>                   | <u>47.520</u>              |
|  | <b><u>-225.927.602</u></b> | <b><u>-152.131.846</u></b> |
| <br>   |                            |                            |
| <b>28. Andre reserver</b>                              |                            |                            |
| Reserveret 1. januar                                   | 95.546.677                 | 147.716.474                |
| Overført fra overført resultat                         | <u>84.775.045</u>          | <u>-52.169.797</u>         |
|  | <b><u>180.321.722</u></b>  | <b><u>95.546.677</u></b>   |

## Noter

### 29. Gæld til realkreditinstitutter

|   | Kurs   | Restløbe-<br>tid i år | Afdrag           | Renter og<br>bidrag | Restgæld           | Regnskabs-<br>mæssig<br>værdi | Heraf afdrag<br>første år | Kursværdi          |
|---|--------|-----------------------|------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Grundejernes Investeringsfond, opr. kr. 4.500.000, konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 1,50% p.a.   | 100,00 | 19                    | 142.748          | 43.623              | 2.830.700          | 2.830.700                     | 144.901                   | 2.830.700          |
| Grundejernes Investeringsfond, opr. kr. 3.500.000, konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,00% p.a.   | 100,00 | 17                    | 119.585          | 79.618              | 2.588.889          | 2.588.889                     | 123.213                   | 2.588.889          |
| 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 | 24                    | 254.089          | 126.694             | 7.295.259          | 7.295.259                     | 64.079                    | 7.211.553          |
| 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 | 23                    | 550.554          | 257.153             | 14.835.522         | 14.835.522                    | 138.840                   | 14.665.891         |
| 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 | 27                    | 6.423.667        | 3.699.702           | 212.436.245        | 212.436.245                   | 1.620.086                 | 209.986.417        |
| 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 | 8                     | 1.693.151        | 156.221             | 13.341.632         | 13.341.632                    | 1.706.479                 | 13.489.865         |
|   |        |                       | <b>9.183.794</b> | <b>4.363.011</b>    | <b>253.328.247</b> | <b>253.328.247</b>            | <b>3.797.598</b>          | <b>250.773.315</b> |

Tre af foreningens realkreditlån er blev omlagt primo 2021. Det beregnede afdrag som indgår i likviditetsudviklingen i note 39 er kr. 9.563.000 og kan ikke aflæses af ovenstående.

## Noter

---

|  | <u>31/12 2020</u> | <u>31/12 2019</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>30. Gæld til pengeinstitutter</b>           |                   |                   |
| Danske Foreningskonto                          | 0                 | 3                 |
|  | <u>0</u>          | <u>3</u>          |
| <b>31. Deposita</b>                            |                   |                   |
| Forudbetalt leje og deposita                   | 991.526           | 840.436           |
| Nøglededeposita                                | 140.647           | 137.397           |
| Diverse deposita                               | 15.400            | 12.900            |
|  | <u>1.147.573</u>  | <u>990.733</u>    |
| <b>32. Mellemregning med beboere</b>           |                   |                   |
| Beboerkonto, mellemværende overdragelser       | 1.400.207         | 1.321.391         |
| Beboerkonto, fraflyttere                       | 719.439           | 0                 |
| Beboerkonto, indflyttere                       | 2.154.938         | 0                 |
| Forudbetalt løbende boligafgift                | 71.488            | 52.679            |
| Forudbetalinger fra andelshavere (badeværelse) | 122.410           | 115.410           |
|  | <u>4.468.482</u>  | <u>1.489.480</u>  |
| <b>33. Varmeregnskab</b>                       |                   |                   |
| Indbetalt a conto                              | 3.341.920         | 3.322.795         |
| Fjernvarmeomkostning                           | -2.857.104        | -3.184.304        |
| Energimærkning                                 | -75.000           | 0                 |
|  | <u>409.816</u>    | <u>138.491</u>    |

## Noter

---

|   | <u>31/12 2020</u>       | <u>31/12 2019</u>       |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>34. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>   |                         |                         |
| Saldo 1. januar   | 1.974.056               | 1.829.019               |
| Hensat i året   | <u>167.377</u>          | <u>169.875</u>          |
|   | 2.141.433               | 1.998.894               |
| Anvendt   | -52.611                 | -24.838                 |
| Indtægtsført  | <u>-33.288</u>          | <u>0</u>                |
|   | <b><u>2.055.534</u></b> | <b><u>1.974.056</u></b> |
| <br>  |                         |                         |
| <b>35. Anden gæld</b>   |                         |                         |
| Feriepenge  | 56.952                  | 119.341                 |
| A-skat mv.  | 189.925                 | 66.671                  |
| Prioritetsrenter  | 10.011                  | 10.488                  |
| Skyldig moms  | 45.010                  | 44.794                  |
| Øvrige skyldige omkostninger  | <u>424.073</u>          | <u>669.014</u>          |
|   | <b><u>725.971</u></b>   | <b><u>910.308</u></b>   |
| <br>  |                         |                         |
| <b>36. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                         |                         |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 253.328 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 udgør 933.050 t.kr. |                         |                         |

## Noter

---

### 37. 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 39, 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 185 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 49 lejligheder og 2 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

## Noter

---

### 38. Likviditetsudvikling

#### Likviditetsudvikling i regnskabsåret 2020

|   |                  |
|---|------------------|
| Omsætningsaktiver   | 8.918.021        |
| Kortfristet gæld  | -15.673.818      |
| Kortfristet del af langfristet gæld                       | 9.183.794        |
| <b>Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld</b> | <b>2.427.997</b> |
| Resultat før skat   | 9.973.621        |
| Årets afdrag  | -9.183.794       |
| Afskrivninger   | 12.004           |
| Tilgang ejendom tagboliger, altaner og pladsrenovation    | -846.827         |
| Indfrosne feriepenge                                      | 119.685          |
| Tillægsværdi solgte lejeboliger og arealudvidelser        | 1.005.668        |
| Indskud ved salg af lejeboliger og arealudvidelser        | 17.080           |
| <b>Likviditet ultimo 2020</b>                             | <b>3.525.434</b> |

#### Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2020

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Omsætningsaktiver                   | 13.448.838       |
| Kortfristet gæld                    | -13.721.002      |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 3.797.598        |
| <b>Likviditet ultimo 2020</b>       | <b>3.525.434</b> |

#### Likviditetsudvikling i budget 2021

|  |                  |
|--|------------------|
| Budget 2021 (ekskl. næste års afdrag)        | 9.740.100        |
| Næste års afdrag                             | -3.797.598       |
| Ændring næste års afdrag efter låneomlægning | -5.765.000       |
| Afskrivninger                                | 12.004           |
| <b>Likviditet ultimo 2021</b>                | <b>3.714.940</b> |

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

## Noter

### 39. 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 2018                  | 31/12 2019                  | 31/12 2020 |                             |
|----------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
|          |                                      | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> | Antal      | BBR Areal<br>m <sup>2</sup> |
| B1       | Andelsboliger                        | 38.218                      | 38.602                      | 405        | 38.676                      |
| B2       | Erhvervsandele                       | 0                           | 0                           | 0          | 0                           |
| B3       | Boliglejemål                         | 3.775                       | 3.775                       | 49         | 3.701                       |
| B4       | Erhvervslejemål                      | 253                         | 253                         | 2          | 253                         |
| B5       | Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. | 358                         | 358                         | 0          | 358                         |
| B6       | I alt                                | 42.604                      | 42.988                      | 456        | 42.988                      |

| Felt nr. | Sæt kryds  | Boligernes               | Boligernes                | Det                                 | Andet                    |
|----------|--|--------------------------|---------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
|          |  | areal<br>(BBR)           | areal<br>(anden<br>kilde) | oprindelige<br>indskud              |                          |
| 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

### 39. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Felt nr.                 | Forklaring på udregning:   | Anvendt værdi<br>31/12 2020 kr.  | Ejendomsværdi (F2)   |                                   |
|--------------------------|--|--|--|-----------------------------------|
|                          |  |  | m <sup>2</sup> ultimo året<br>i alt (B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |                                   |
| F2                       | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip   | 933.050.000  | 21.705   |                                   |
| Felt nr.                 | Forklaring på udregning:   | Anvendt værdi<br>31/12 2020 kr.  | Andre reserver (F3)  |                                   |
|                          |  |  | m <sup>2</sup> ultimo året<br>i alt (B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |                                   |
| F3                       | Generalforsamlingsbestemte reserver  | 180.321.722  | 4.195  |                                   |
| Felt nr.                 | Forklaring på udregning:   | (F3 * 100) / F2 %  |  |                                   |
| F4                       | Reserver i procent af ejendomsværdi  | 19   |  |                                   |
| Felt nr.                 | Sæt kryds  | Ja   | Nej  |                                   |
| 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"/>                                |                                   |
| Forklaring på udregning: |  | Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12<br>m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2) |  |                                   |
| Felt nr.                 |  |  | kr. pr. m <sup>2</sup>   |                                   |
| H1                       | Boligafgift  | 1.904.765 * 12 /   | 38.676   | 591                               |
| H2                       | Erhvervslejeindtægter  | 23.694 * 12 /  | 38.676   | 7                                 |
| H3                       | Boliglejeindtægter   | 197.866 * 12 /   | 38.676   | 61                                |
| Felt nr.                 | Forklaring på udregning:   | Årets resultat<br>m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)  |  |                                   |
|                          |  | År 2018<br>kr. pr. m <sup>2</sup>  | År 2019<br>kr. pr. m <sup>2</sup>                                  | År 2020<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
| J                        | Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år   | -296   | 74   | 258                               |



## Noter

### 39. Nøgleoplysninger (fortsat)

| Forklaring på udregning af K1: |                              | <u>Andelsværdi pr. balancedagen</u>                               |
|--------------------------------|------------------------------|---|
|                                |                              | <u>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u> |
| Forklaring på udregning af K2: |                              | <u>(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen</u>         |
|                                |                              | <u>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u> |
| Felt nr.                       |                              | <u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>                                      |
| K1                             | Andelsværdi                  | 13.003  |
| K2                             | + (Gæld - omsætningsaktiver) | 6.463   |
| K3                             | Teknisk andelsværdi          | 19.466  |

| Forklaring på udregning: |   | <u>Vedligeholdelse pr. år</u>               |                              |                              |
|--------------------------|---|---|------------------------------|------------------------------|
|                          |   | <u>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)</u> |                              |                              |
| Felt nr.                 |   | <u>År 2018</u>                              | <u>År 2019</u>               | <u>År 2020</u>               |
|                          |   | <u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>                | <u>kr. pr. m<sup>2</sup></u> | <u>kr. pr. m<sup>2</sup></u> |
| M1                       | Vedligeholdelse, løbende                    | 19  | 18                           | 24                           |
| M2                       | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 463   | 2                            | 27                           |
| M3                       | Vedligeholdelse i alt                       | 482   | 20                           | 51                           |

Forklaring på udregning:  
(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen \* 100  
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

| Felt nr. |  | <u>%</u> |
|----------|--|----------|
| P        | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 72       |

| Forklaring på udregning: |   | <u>Årets afdrag</u>   |                              |                              |
|--------------------------|---|---|------------------------------|------------------------------|
|                          |   | <u>m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</u> |                              |                              |
| Felt nr.                 |   | <u>År 2018</u>  | <u>År 2019</u>               | <u>År 2020</u>               |
|                          |   | <u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>                                      | <u>kr. pr. m<sup>2</sup></u> | <u>kr. pr. m<sup>2</sup></u> |
| R                        | Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år | 182   | 216                          | 237                          |

#### 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

---

### 39. Nøgleoplysninger (fortsat)

|  | <b>kr. pr. m<sup>2</sup> an-<br/>dele (B1 + B2)</b> | <b>kr. pr. m<sup>2</sup><br/>i alt (B6)</b> |
|--|---|---|
| Offentlig ejendomsvurdering  | 15.953  | 14.353                                      |
| Valuarvurdering  | 24.125  | 21.705                                      |
| Anskaffelsessum (kostpris)   | 5.484   | 4.934                                       |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver  | 6.463   | 5.815                                       |
| Foreslået andelsværdi  | 13.003  | 11.699                                      |
| Reserver uden for andelsværdi  | 4.662   | 4.195                                       |
|  |   | <b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>                |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)                     |   | 591   |
| Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo                               | 197.866 *12/ 3.701                                  | 642   |
| Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm <sup>2</sup> ultimo                         | 23.694 *12/ 253                                     | 1.124                                       |
| <b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b> |   | <b>%</b>                                    |
| Vedligeholdelsesomkostninger   |   | 8   |
| Øvrige omkostninger  |   | 43  |
| Finansielle poster, netto  |   | 16  |
| Afdrag   |   | 33  |
|  |   | 100   |
| Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter  |   | 85  |

## Noter

---

### 40. Beregning af andelsværdi

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

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver                            | 502.758.103               |
| Korrektioner i henhold til andelsboligloven:  |                           |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi   | 253.328.247               |
| Prioritetsgæld, kursværdi   | <u>-250.773.315</u>       |
|   | 505.313.035               |
| Værdi af kontantbetalte altaner   | -2.884.960                |
| Afskrivning altaner, 30 år, afskrevet år 5  | <u>480.825</u>            |
|   | <b><u>502.908.900</u></b> |
| <br>  |                           |
| Fordelingstal er indskudt andelskrone.  | <u>7.737.060</u>          |
| <br>  |                           |
| Værdi pr. fordelingstal   | <b><u>65,00</u></b>       |
| <br>  |                           |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23. november 2020) | <b><u>65,00</u></b>       |

Andelsværdien svarer til kr. 13.003 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.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at valuarvurdering kr. 933.050.000 er indhentet før 1. juli 2020 og således er omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

### Andelsværdier

Indskud og andelsværdi specificeres på enkelte boligtyper:

| <u>Type nr.</u>  | <u>Areal</u> | <u>Antal</u> | <u>Indskud<br/>pr. andel</u> | <u>Indskud<br/>i alt</u> | <u>Andelsværdi<br/>pr. andel</u> | <u>Andelsværdi<br/>i alt</u> |
|------------------|--------------|--------------|------------------------------|--------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| 1                | 50,0         | 3            | 10.000                       | 30.000                   | 650.000                          | 1.950.000                    |
| 2                | 53,0         | 3            | 10.600                       | 31.800                   | 689.000                          | 2.067.000                    |
| 3                | 57,0         | 3            | 11.400                       | 34.200                   | 741.000                          | 2.223.000                    |
| 4                | 61,0         | 89           | 12.200                       | 1.085.800                | 793.000                          | 70.577.000                   |
| 5                | 74,0         | 100          | 14.800                       | 1.480.000                | 962.000                          | 96.200.000                   |
| 6                | 79,0         | 5            | 15.800                       | 79.000                   | 1.027.000                        | 5.135.000                    |
| 7                | 80,0         | 22           | 16.000                       | 352.000                  | 1.040.000                        | 22.880.000                   |
| 8                | 94,0         | 2            | 18.800                       | 37.600                   | 1.222.000                        | 2.444.000                    |
| 9                | 99,1         | 1            | 19.820                       | 19.820                   | 1.288.300                        | 1.288.300                    |
| 10               | 100,0        | 27           | 20.000                       | 540.000                  | 1.300.000                        | 35.100.000                   |
| 11               | 103,0        | 7            | 20.600                       | 144.200                  | 1.339.000                        | 9.373.000                    |
| 12               | 105,8        | 2            | 21.160                       | 42.320                   | 1.375.400                        | 2.750.800                    |
| 13               | 105,9        | 1            | 21.180                       | 21.180                   | 1.376.700                        | 1.376.700                    |
| 14               | 106,7        | 1            | 21.340                       | 21.340                   | 1.387.100                        | 1.387.100                    |
| 15               | 107,0        | 2            | 21.400                       | 42.800                   | 1.391.000                        | 2.782.000                    |
| 16               | 107,1        | 2            | 21.420                       | 42.840                   | 1.392.300                        | 2.784.600                    |
| 17               | 108,0        | 10           | 21.600                       | 216.000                  | 1.404.000                        | 14.040.000                   |
| 18               | 110,2        | 2            | 22.040                       | 44.080                   | 1.432.600                        | 2.865.200                    |
| 19               | 112,4        | 2            | 22.480                       | 44.960                   | 1.461.200                        | 2.922.400                    |
| 20               | 112,8        | 9            | 22.560                       | 203.040                  | 1.466.400                        | 13.197.600                   |
| 21               | 122,0        | 16           | 24.400                       | 390.400                  | 1.586.000                        | 25.376.000                   |
| 22               | 128,5        | 1            | 25.700                       | 25.700                   | 1.670.500                        | 1.670.500                    |
| 23               | 129,6        | 20           | 25.920                       | 518.400                  | 1.684.800                        | 33.696.000                   |
| 24               | 130,6        | 2            | 26.120                       | 52.240                   | 1.697.800                        | 3.395.600                    |
| 25               | 131,0        | 1            | 26.200                       | 26.200                   | 1.703.000                        | 1.703.000                    |
| 26               | 133,0        | 1            | 26.600                       | 26.600                   | 1.729.000                        | 1.729.000                    |
| 27               | 134,0        | 1            | 26.800                       | 26.800                   | 1.742.000                        | 1.742.000                    |
| 28               | 134,4        | 4            | 26.880                       | 107.520                  | 1.747.200                        | 6.988.800                    |
| 29               | 135,0        | 8            | 27.000                       | 216.000                  | 1.755.000                        | 14.040.000                   |
| 30               | 137,9        | 5            | 27.580                       | 137.900                  | 1.792.700                        | 8.963.500                    |
| 31               | 141,0        | 5            | 28.200                       | 141.000                  | 1.833.000                        | 9.165.000                    |
| 32               | 142,3        | 2            | 28.460                       | 56.920                   | 1.849.900                        | 3.699.800                    |
| 33               | 142,7        | 1            | 28.540                       | 28.540                   | 1.855.100                        | 1.855.100                    |
| 34               | 143,6        | 1            | 28.720                       | 28.720                   | 1.866.800                        | 1.866.800                    |
| 35               | 148,0        | 12           | 29.600                       | 355.200                  | 1.924.000                        | 23.088.000                   |
| 36               | 150,5        | 1            | 30.100                       | 30.100                   | 1.956.500                        | 1.956.500                    |
| 37               | 152,4        | 1            | 30.480                       | 30.480                   | 1.981.200                        | 1.981.200                    |
| 38               | 153,0        | 1            | 30.600                       | 30.600                   | 1.989.000                        | 1.989.000                    |
| 39               | 158,0        | 4            | 31.600                       | 126.400                  | 2.054.000                        | 8.216.000                    |
| 40               | 160,0        | 4            | 32.000                       | 128.000                  | 2.080.000                        | 8.320.000                    |
| 41               | 161,0        | 3            | 32.200                       | 96.600                   | 2.093.000                        | 6.279.000                    |
| 42               | 163,0        | 1            | 32.600                       | 32.600                   | 2.119.000                        | 2.119.000                    |
| 43               | 170,0        | 5            | 34.000                       | 170.000                  | 2.210.000                        | 11.050.000                   |
| 44               | 173,4        | 1            | 34.680                       | 34.680                   | 2.254.200                        | 2.254.200                    |
| 45               | 174,0        | 2            | 34.800                       | 69.600                   | 2.262.000                        | 4.524.000                    |
| 46               | 174,4        | 1            | 34.880                       | 34.880                   | 2.267.200                        | 2.267.200                    |
| 47               | 175,2        | 2            | 35.040                       | 70.080                   | 2.277.600                        | 4.555.200                    |
| <b>Transport</b> |              | <b>399</b>   |                              | <b>7.505.140</b>         |                                  | <b>487.834.100</b>           |

| <u>Type nr.</u>  | <u>Areal</u> | <u>Antal</u> | <u>Indskud<br/>pr. andel</u> | <u>Indskud<br/>i alt</u> | <u>Andelsværdi<br/>pr. andel</u> | <u>Andelsværdi<br/>i alt</u> |
|------------------|--------------|--------------|------------------------------|--------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| <b>Transport</b> |              | <b>399</b>   |                              | <b>7.505.140</b>         |                                  | <b>487.834.100</b>           |
| 48               | 176,4        | 1            | 35.280                       | 35.280                   | 2.293.200                        | 2.293.200                    |
| 49               | 183,0        | 1            | 36.600                       | 36.600                   | 2.379.000                        | 2.379.000                    |
| 50               | 184,0        | 1            | 36.800                       | 36.800                   | 2.392.000                        | 2.392.000                    |
| 51               | 187,4        | 1            | 37.480                       | 37.480                   | 2.436.200                        | 2.436.200                    |
| 52               | 208,4        | 1            | 41.680                       | 41.680                   | 2.709.200                        | 2.709.200                    |
| 53               | 220,4        | 1            | 44.080                       | 44.080                   | 2.865.200                        | 2.865.200                    |
| Afrunding        |              | 0            |                              | 0                        |                                  | 0                            |
|                  |              | <b>405</b>   |                              | <b>7.737.060</b>         |                                  | <b>502.908.900</b>           |

**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>      |