

GLB REVISION

Andelboligforeningen JoJo

Skyttegade 8, 2200 København N

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Penneo dokumentnøgle: EN02BEK-5AUN7K-0628K07-EE70EE7FAM085A-K0CS5B

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
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

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 (ej revideret)	Budget 2021 (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
Indtægter i alt	28.315.299	27.943.000	28.130.000	28.391.427
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
Resultat før finansielle poster	14.377.250	9.142.100	10.609.100	14.198.420
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
Årets resultat	9.973.621	4.784.100	9.740.100	2.852.804
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
I alt	9.973.621	4.784.100	9.740.100	2.852.804

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
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>
	Anlægsaktiver i alt	<u>933.062.003</u>	<u>857.324.007</u>
Omsætningsaktiver			
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>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>13.448.838</u>	<u>8.918.021</u>
	Aktiver i alt	<u>946.510.841</u>	<u>866.242.028</u>

Balance 31. december

Note	2020	2019
Passiver		
Egenkapital		
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>
Egenkapital i alt	<u>683.079.825</u>	<u>597.180.283</u>
Gældsforpligtelser		
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>
Gældsforpligtelser i alt	<u>263.431.016</u>	<u>269.061.745</u>
Passiver i alt	<u>946.510.841</u>	<u>866.242.028</u>
1 Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser		
36 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
37 Eventualforpligtelser		
38 Likviditetsudvikling		
39 Nøgleoplysninger		
40 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
1. Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser				
Årets resultat	9.973.621	4.784.100	9.740.100	2.852.804
Betalte prioritetsafdrag	-9.183.794	-9.184.000	-9.563.000	-8.357.107
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.142.352	2.000.000	950.000	85.296
Resultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.932.179	-2.399.900	1.127.100	-5.419.007
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.142.352	-2.000.000	-950.000	-85.296
	789.827	-4.399.900	177.100	-5.504.303
2. Boligafgift				
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	45.900	46.000	46.000	45.900
	24.167.893	24.145.000	24.223.000	24.131.548
3. Lejeindtægter				
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	16.934	17.000	16.000	16.934
	2.675.657	2.697.000	2.632.000	2.694.651

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
4. Vaskeriregnskab				
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 2017 udgiftsført	0			-52.090
Blødgøringsanlæg	-12.110			-11.883
Sæbe, vaskeri	-71.339			-124.368
	215.188	110.000	150.000	213.755
5. Øvrige indtægter				
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 (tidligere SBS)	0	0	0	125.000
	1.256.561	991.000	1.125.000	1.351.473
6. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	2.981.291	2.977.000	3.027.000	2.911.378
Forsikringer	870.037	877.000	1.060.000	859.895
	3.851.328	3.854.000	4.087.000	3.771.273

Noter

	<u>2020</u>	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2019</u>
7. Forbrugsafgifter				
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
	<u>1.732.861</u>	<u>1.850.000</u>	<u>1.850.000</u>	<u>1.765.347</u>
8. Renholdelse				
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, abonnement mv	178.182	210.000	210.000	292.793
Skadedyrskontrol	44.733	100.000	100.000	139.540
Anden renholdelse (rengøringsartikler, arbejdstøj mv.)	15.704	40.000	40.000	17.690
	<u>1.247.666</u>	<u>1.395.000</u>	<u>1.395.000</u>	<u>1.485.789</u>

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
9. Vedligeholdelse, løbende				
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
	1.051.873	1.900.000	1.400.000	789.031
10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering				
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
	1.142.352	2.000.000	950.000	85.296

Noter

	<u>2020</u>	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2019</u>
11. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	988.900	988.900	988.900	982.000
Udarbejdelse og revision af årsrapport	76.025	76.000	76.000	76.000
Rådgivning moms	625	0	0	2.500
Revisionshonorar, rest tidligere 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 gaver	3.187	10.000	10.000	6.323
Andre administrationsudgifter	59	5.000	5.000	0
Porto og kopiering administrator	12.864	50.000	50.000	12.208
	<u>1.180.110</u>	<u>1.243.900</u>	<u>1.243.900</u>	<u>1.177.689</u>

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
12. Øvrige foreningsomkostninger				
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
	3.003.677	5.763.000	5.703.000	4.436.108

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
13. Gårdene				
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
	548.800	613.000	713.000	500.595
14. Afskrivninger				
Afskrivninger, installationer	12.004	12.000	12.000	12.004
	12.004	12.000	12.000	12.004
15. Finansielle indtægter				
Renter, gældsbreve	2.106	5.000	5.000	4.871
Kursgevinst ved indfrielse af kontantlån	0	0	2.659.000	0
	2.106	5.000	2.664.000	4.871
16. Finansielle omkostninger				
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 kontantlån	0	0	0	5.213.290
	4.405.735	4.363.000	3.533.000	11.350.487

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
17. Ejendom		
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
Anskaffelsessum 31. december	<u>212.101.355</u>	<u>211.254.528</u>
Opskrivninger 1. januar	646.045.472	631.454.790
Årets opskrivning	74.903.173	14.590.682
Opskrivninger 31. december	<u>720.948.645</u>	<u>646.045.472</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>933.050.000</u>	<u>857.300.000</u>
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

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

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
22. Andre tilgodehavender		
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>66.387</u>	<u>69.630</u>
23. Periodeafgrænsningsposter		
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>723.986</u>	<u>514.566</u>
24. Likvide beholdninger		
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>11.922.958</u>	<u>7.506.984</u>
25. Andelsindskud		
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>7.737.060</u>	<u>7.719.980</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
26. Reserve for opskrivning af ejendom		
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>
	<u>720.948.645</u>	<u>646.045.472</u>
27. Overført resultat		
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>
	<u>-225.927.602</u>	<u>-152.131.846</u>
28. Andre reserver		
Reserveret 1. januar	95.546.677	147.716.474
Overført fra overført resultat	<u>84.775.045</u>	<u>-52.169.797</u>
	<u>180.321.722</u>	<u>95.546.677</u>

Noter

29. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag 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
			9.183.794	4.363.011	253.328.247	253.328.247	3.797.598	250.773.315

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

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
30. Gæld til pengeinstitutter		
Danske Foreningskonto	0	3
	<u>0</u>	<u>3</u>
31. Deposita		
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>
32. Mellemregning med beboere		
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>
33. Varmeregnskab		
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>
34. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
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>
	<u>2.055.534</u>	<u>1.974.056</u>
35. Anden gæld		
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>
	<u>725.971</u>	<u>910.308</u>
36. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
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
Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	2.427.997
Resultat før skat	9.973.621
Årets afdrag	-9.183.794
Afskrivninger	12.004
Tilgang ejendom tagboliger, altaner og pladsrenovation	-846.827
Indefrosne feriepenge	119.685
Tillægsværdi solgte lejeboliger og arealudvidelser	1.005.668
Indskud ved salg af lejeboliger og arealudvidelser	17.080
Likviditet ultimo 2020	3.525.434

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2020

Omsætningsaktiver	13.448.838
Kortfristet gæld	-13.721.002
Kortfristet del af langfristet gæld	3.797.598
Likviditet ultimo 2020	3.525.434

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
Likviditet ultimo 2021	3.714.940

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.	Bolittype	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
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 (BBR)	areal (anden kilde)	oprindelige 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 31/12 2020 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	933.050.000	21.705	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
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 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
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
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	-296	74	258

Noter

39. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	13.003		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	6.463		
K3	Teknisk andelsværdi	19.466		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2018	År 2019	År 2020
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
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		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	72		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2018	År 2019	År 2020
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² 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)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
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
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		591
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	197.866 *12/ 3.701	642
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	23.694 *12/ 253	1.124
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		8
Øvrige omkostninger		43
Finansielle poster, netto		16
Afdrag		<u>33</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>85</u>

Noter

40. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	502.758.103
Korrekationer 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>
	<u>502.908.900</u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>7.737.060</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>65,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23. november 2020)	<u>65,00</u>

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 pr. andel</u>	<u>Indskud i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andel</u>	<u>Andelsværdi i alt</u>
1	50,0	3	10.000	30.000	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
Transport		399		7.505.140		487.834.100

<u>Type nr.</u>	<u>Areal</u>	<u>Antal</u>	<u>Indskud pr. andel</u>	<u>Indskud i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andel</u>	<u>Andelsværdi i alt</u>
Transport		399		7.505.140		487.834.100
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
		405		7.737.060		502.908.900

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
	2.884.960,35

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Camille Karina Apfelbeck Hillmann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: PID:9208-2002-2-715179309049

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-06-08 10:37:09Z

NEM ID 

Michael Suhr Fabrin

Administrator

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: CVR:26112702-RID:30760543

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-06-08 11:05:50Z

NEM ID 

Tom Weber

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: PID:9208-2002-2-797883077356

IP: 194.62.xxx.xxx

2021-06-08 12:26:28Z

NEM ID 

Mikkel Erik Jørgen-Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: PID:9208-2002-2-903701498061

IP: 194.62.xxx.xxx

2021-06-08 12:35:29Z

NEM ID 

Christian Ulrich Dahlgaard Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: PID:9208-2002-2-705640882415

IP: 62.135.xxx.xxx

2021-06-10 20:56:03Z

NEM ID 

Leonardo Ramon Høy-Carrasco

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: PID:9208-2002-2-883645260596

IP: 194.62.xxx.xxx

2021-06-20 10:43:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EN02BEK-5JUN7FK-0E92RQ7-FA7QZK7-AM085A-KXG5SB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>