

# Andelsboligforeningen JoJo

Skyttegade 8, 2200 København N

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**

Penneo dokumentnøgle: 3HED0-S3G2V-HLG37-UXIUJ-M50QP-UJLHQ7

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	1
Administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Andelsboligforeningen JoJo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og 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 6. marts 2023

### Bestyrelse

Tom Weber  
Formand

Leonardo Ramon Høy-Carrasco  
Næstformand

Mikkel Jørgen-Jensen

Thorbjørn Vittenhof Fejerskov

Jonas Ryborg North

Josephine Funck Bilsteen

Kirsten Hybschmann

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

---

Dirigent

## **Administratorpåtegning**

---

Som administrator i Andelsboligforeningen JoJo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

København N, den 6. marts 2023

### **Administrator**

SWE - Sven Westergaards  
Ejendomsadministration A/S

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til medlemmerne i Andelsboligforeningen JoJo**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen JoJo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 og 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**

Andelsboligforeningen JoJo har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2022 og 1. januar - 31. december 2023. 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 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Køge, den 6. marts 2023

### **BEIERHOLM**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

statsautoriseret revisor  
mne24681

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	Andelsboligforeningen JoJo Skyttegade 8 2200 København N
	CVR-nr.: 20 57 67 82 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Andelskapital: 7.805.860 Andelshavere: 405
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh. 4866, 4867, 4881 og 4882
<b>Bestyrelse</b>	Tom Weber, Formand Leonardo Ramon Høy-Carrasco, Næstformand Mikkel Jørgen-Jensen Thorbjørn Vittenhof Fejerskov Jonas Ryborg North Josephine Funck Bilsteen Kirsten Hybschmann
<b>Administrator</b>	SWE - Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24B 1264 København K. Tlf.: 33137800 Mail: swe@swe.dk
<b>Revisor</b>	BEIERHOLM STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Fændediget 13 4600 Køge
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes .



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen JoJo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

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

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

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

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

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

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

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til 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. Tilgange på ejendommen efter vurderingstidspunktet tillægges ejendommens værdi.

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

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

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

Inventar, driftsmateriel m.v.

5-10 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Hensættelse til udskudt skat

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

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 39 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
2 Boligafgift	24.306.483	24.223.000	24.400.000	24.219.336
3 Lejeindtægter	2.298.109	2.332.000	2.539.000	2.342.088
4 Vaskeriregnskab	64.143	200.000	-73.000	106.482
5 Øvrige indtægter	1.535.395	1.180.000	1.643.000	1.223.637
<b>Indtægter i alt</b>	<b>28.204.130</b>	<b>27.935.000</b>	<b>28.509.000</b>	<b>27.891.543</b>
6 Ejendomsskat og forsikringer	-4.170.340	-4.150.000	-4.411.000	-4.098.725
7 Forbrugsafgifter	-1.708.561	-1.850.000	-1.850.500	-1.678.636
8 Renholdelse	-1.252.144	-1.310.000	-1.365.000	-1.345.494
9 Vedligeholdelse, løbende	-1.485.958	-1.280.000	-2.100.000	-1.212.969
10 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.697.615	-5.075.000	-5.577.000	-304.520
11 Administrationsomkostninger	-1.312.461	-1.412.600	-1.481.000	-1.261.462
12 Øvrige foreningsomkostninger	-3.171.167	-3.597.000	-5.281.000	-3.328.156
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-162.522	-167.000	-169.000	-167.576
13 Gårdene	-546.438	-553.000	-550.000	-475.146
14 Afskrivninger	0	0	0	-12.003
Omkostninger i alt	-15.507.206	-19.394.600	-22.784.500	-13.884.687
<b>Resultat for finansielle poster</b>	<b>12.696.924</b>	<b>8.540.400</b>	<b>5.724.500</b>	<b>14.006.856</b>
15 Finansielle indtægter	18	0	0	2.659.466
16 Finansielle omkostninger	-3.160.778	-3.149.200	-3.017.000	-3.545.249
Finansielle poster netto	-3.160.760	-3.149.200	-3.017.000	-885.783
<b>Årets resultat</b>	<b>9.536.164</b>	<b>5.391.200</b>	<b>2.707.500</b>	<b>13.121.073</b>
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	9.720.333	9.720.700	9.818.000	9.562.514
Overført restandel af årets resultat	-184.169	-4.329.500	-7.110.500	3.558.559
Overført til "Overført resultat"	9.536.164	5.391.200	2.707.500	13.121.073
<b>I alt</b>	<b>9.536.164</b>	<b>5.391.200</b>	<b>2.707.500</b>	<b>13.121.073</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
Note		2022	2021
<b>Anlægsaktiver</b>			
17	Ejendom	886.150.000	933.134.170
	Materielle anlægsaktiver i alt	886.150.000	933.134.170
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>886.150.000</b>	<b>933.134.170</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
19	Indestående Grundejernes Investeringsfond	861.074	592.877
20	Mellemregning med beboere	1.376.894	80.145
21	Lån til andelshavere	46.800	51.295
22	Altankasser	76.062	83.853
23	Andre tilgodehavender	503.652	106.316
24	Periodeafgrænsningsposter	92.524	149.041
	Tilgodehavender i alt	2.957.006	1.063.527
25	Likvide beholdninger	13.631.239	15.055.791
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>16.588.245</b>	<b>16.119.318</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>902.738.245</b>	<b>949.253.488</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
26 Andelsindskud	7.805.860	7.776.260
27 Reserve for opskrivning af ejendom	674.849.745	722.173.299
28 Overført resultat	-219.987.632	-176.088.846
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>462.667.973</u>	<u>553.860.713</u>
29 Andre reserver	201.422.484	145.851.565
Andre reserver	<u>201.422.484</u>	<u>145.851.565</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>664.090.457</u></b>	<b><u>699.712.278</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	861.074	592.877
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>861.074</u></b>	<b><u>592.877</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
30 Gæld til realkreditinstitutter	221.638.944	231.457.379
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>221.638.944</u>	<u>231.457.379</u>
30 Kortfristet del af langfristet gæld	9.818.435	9.720.332
31 Deposita	1.029.102	1.050.731
32 Mellemregning med beboere	1.095.529	2.883.143
33 Varmeregnskab	444.408	2.904
34 Indvendig vedligeholdelse for lejere	2.133.534	2.135.407
35 Anden gæld	1.626.762	1.698.437
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.147.770</u>	<u>17.490.954</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>237.786.714</u></b>	<b><u>248.948.333</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>902.738.245</u></b>	<b><u>949.253.488</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

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
<b>1. Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>				
Årets resultat	9.536.164	5.391.200	2.707.500	13.121.073
Betalte prioritetsafdrag	-9.720.333	-9.720.700	-9.818.000	-9.562.514
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.697.615	5.075.000	5.577.000	304.520
<b>Resultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>	<b>1.513.446</b>	<b>745.500</b>	<b>-1.533.500</b>	<b>3.863.079</b>
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-1.697.615	-5.075.000	-5.577.000	-304.520
	<b>-184.169</b>	<b>-4.329.500</b>	<b>-7.110.500</b>	<b>3.558.559</b>
<b>2. Boligafgift</b>				
Boligafgift - medlemmer	22.980.656	22.896.000	23.074.000	22.893.509
Kælderleje - medlemmer	10.650	11.000	11.000	10.650
Boligafgift - medlemmer, altaner	1.269.277	1.270.000	1.269.000	1.269.277
Boligafgift - medlemmer, kvistaltan	45.900	46.000	46.000	45.900
	<b>24.306.483</b>	<b>24.223.000</b>	<b>24.400.000</b>	<b>24.219.336</b>
<b>3. Lejeindtægter</b>				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	2.164.213	2.239.000	2.125.000	2.248.634
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond, LL § 119	-240.580	-275.000	0	-271.016
Lejeindtægter, beboelseslejemål, altaner	83.810	85.000	85.000	83.810
Lejeindtægter, erhvervslejemål	300.082	292.000	307.000	289.511
Heraf hensat, hensat Grundejernes Investeringsfond, LL § 119	-25.410	-25.000	-25.000	-25.080
Netværksetablering - ikke medlemmer	15.994	16.000	15.000	16.229
Tab lejere	0	0	32.000	0
	<b>2.298.109</b>	<b>2.332.000</b>	<b>2.539.000</b>	<b>2.342.088</b>



## Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
<b>4. Vaskeriregnskab</b>				
Vaskeriindtægt	529.473			499.096
Afholdte udgifter:				
El- og gasforbrug, vaskeri	-226.934			-128.978
Internet, vaskeri	-1.052			-7.114
Reparation vaskeri	-110.899			-93.922
Blødgøringsanlæg	-13.503			-12.725
Sæbe, vaskeri	-112.942			-149.875
	<b>64.143</b>	<b>200.000</b>	<b>-73.000</b>	<b>106.482</b>
<b>5. Øvrige indtægter</b>				
Ventelistegebyrer	367.207	250.000	350.000	289.378
Påkravsgebyr	7.270	5.000	0	5.148
Overdragelsesgebyr	677.100	575.000	680.000	567.300
Indtægt renholdelse af gårde	478.761	350.000	608.000	361.811
Andre indtægter	5.057	0	5.000	0
	<b>1.535.395</b>	<b>1.180.000</b>	<b>1.643.000</b>	<b>1.223.637</b>
<b>6. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	3.200.060	3.200.000	3.408.000	3.030.534
Forsikringer	970.280	950.000	1.003.000	1.068.191
	<b>4.170.340</b>	<b>4.150.000</b>	<b>4.411.000</b>	<b>4.098.725</b>

## Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
<b>7. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift	1.370.541	1.500.000	1.400.000	1.474.581
Elforbrug fællesarealer	335.678	350.000	450.000	203.105
Diverse (tomgang)	406	0	500	950
Kompensation strømforbrug beboere	1.936	0	0	0
	<b>1.708.561</b>	<b>1.850.000</b>	<b>1.850.500</b>	<b>1.678.636</b>
<b>8. Renholdelse</b>				
Rengøring af beboerlokale	0	0	0	50.437
Vinduespolering	68.250	80.000	70.000	81.969
Hovedrengøring	231.625	180.000	250.000	218.075
Snerydning	10.880	20.000	30.000	25.720
Rengøring af fællesområder	671.050	750.000	700.000	661.815
Graffiti afrensning/behandling, abonnement mv.	237.907	210.000	240.000	245.529
Skadedyrskontrol	11.875	50.000	50.000	48.688
Anden renholdelse (rengøringsart., arb.tøj mv.)	20.557	20.000	25.000	13.261
	<b>1.252.144</b>	<b>1.310.000</b>	<b>1.365.000</b>	<b>1.345.494</b>

## Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
<b>9. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Varmeanlæg	75.789			48.250
Ventilationer	0			153.010
Maler	9.121			0
Elektriker	79.277			31.877
Glarmester	8.378			0
Murer	35.562			0
Tømrer	31.346			46.080
VVS	255.369			113.973
Låseservice	97.163			57.064
Småanskaffelser	6.990			0
Porte (reparation og udsmykning)	31.676			152.706
Selvrisiko forsikringsskader	110.730			0
Tagarbejde	6.885			75.750
Kloakarbejde	56.738			15.562
Overvågning af og elektrolyse i varmecentral	87.068			85.300
Dørtelefon	-2.078			6.605
Inddækninger, lejere beboelse/erhverv	71.250			0
Opkrævet låse og nøgler	-28.028			-14.675
Rådgivning	0			67.303
Indkøb og materiel	11.155			64.243
Gård, have og vej	18.396			146.643
Vedligeholdelse lejeboliger	12.140			26.985
Diverse	26.841	785.000	900.000	136.293
Sandkasser samt legehuse	167.000	180.000	0	0
Opsætning af 12 klatrestativer + beskæring	161.734	175.000	0	0
Opsætning af nye lamper i gårdene	155.456	140.000	0	0
Bæredygtighedstiltag	0	0	1.000.000	0
Akustikforbedringer i kulturlejligheden	0	0	100.000	0
Forprojekt, ernergioptimering på vaskerierne	0	0	100.000	0
	<b>1.485.958</b>	<b>1.280.000</b>	<b>2.100.000</b>	<b>1.212.969</b>

## Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
<b>10. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				
Strategi og videre visionsarbejde	0	0	200.000	0
Renovering Jesper Brochmands Plads	34.741	100.000	65.000	223.756
Lovliggørelse altaner - runde 1	0	0	0	72.759
Forprojekt, stigestreng	1.662.874	4.500.000	4.837.000	8.005
Etablering af ladestationer til elbiler	0	475.000	475.000	0
	<b>1.697.615</b>	<b>5.075.000</b>	<b>5.577.000</b>	<b>304.520</b>
<b>11. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	1.020.750	1.028.000	1.097.000	982.000
Udarbejdelse og revision af årsrapport	80.600	80.600	85.000	78.300
Rådgivning moms	0	0	0	3.125
Revisionshonorar, rest tidligere år	0	0	0	4.038
Advokathonorar	63.270	200.000	100.000	74.406
Varmeregnskabshonorar	35.191	34.000	37.000	33.553
Gebyrer m.v.	53.817	50.000	65.000	47.769
Kontingenter	10.111	0	17.000	0
Repræsentation, blomster og gaver	2.653	5.000	10.000	0
Tilsyn/rådgivning (opdateret vedligeholdelsesplan)	31.469	0	40.000	26.514
Database	4.675	0	0	0
Andre administrationsudgifter	0	5.000	20.000	277
Porto og kopiering administrator	9.925	10.000	10.000	11.480
	<b>1.312.461</b>	<b>1.412.600</b>	<b>1.481.000</b>	<b>1.261.462</b>

## Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
<b>12. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Formandshonorar	96.000	96.000	96.000	96.000
Bestyrelseshonorar	130.800	145.000	145.000	99.990
Bestyrelseshonorar, uforudsete projekter	0	40.000	40.000	0
Bestyrelseshonorar voldgiftssag	0	50.000	50.000	24.000
Bestyrelseshonorar, strategi	0	0	50.000	0
Ansatte (sekretariatsleder og gårdmænd)	2.122.025	1.900.000	2.260.000	1.932.057
Sociale ydelser	30.090	30.000	35.000	22.647
Vurderingshonorar, overdragelser	0	2.000	2.000	0
Valuarvurdering	53.900	0	0	0
ABF kontingent	15.863	15.000	13.000	14.850
Diverse	3.950	20.000	0	26.354
Ejendommens andel i varmeudgift	20.456	30.000	30.000	19.177
Andre abonnementer	18.616	30.000	10.000	34.706
Telefon	12.934	20.000	14.000	12.934
Internet	26.485	12.000	30.000	24.810
Forplejning personale	50.920	15.000	50.000	22.054
Kørselsgodtgørelse	0	1.000	1.000	0
Kontorartikler og inventar	59.305	40.000	85.000	33.417
Møder og generalforsamling	46.140	60.000	50.000	37.491
Tilskud til kurser og fester	13.349	10.000	40.000	8.354
Opgangs- og jubilæumsfester	0	0	150.000	0
Projekthonorar, fester	0	0	20.000	0
Kulturudvalget, beboerarrangementer	7.324	45.000	80.000	3.536
Omkostninger voldgiftssag	423.963	1.000.000	2.000.000	888.870
Kulturlejlighed (rengøring, reparationer, diverse)	39.047	30.000	30.000	26.909
Tab tomgang (diverse)	0	6.000	0	0
	<b>3.171.167</b>	<b>3.597.000</b>	<b>5.281.000</b>	<b>3.328.156</b>

## Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	Budget 2023 (ej revideret)	2021
<b>13. Gårdene</b>				
Gårdgruppen	48.903	50.000	50.000	32.853
Gårdlauget Rantzausgård	269.792	287.000	287.000	256.945
Gårdlauget Brorson	227.743	216.000	213.000	185.348
	<b>546.438</b>	<b>553.000</b>	<b>550.000</b>	<b>475.146</b>
<b>14. Afskrivninger</b>				
Afskrivninger, installationer	0	0	0	12.003
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.003</b>
<b>15. Finansielle indtægter</b>				
Renter, Grundejernes Investeringsfond	18	0	0	7
Renter, gældsbreve	0	0	0	142
Kursgevinst ved indfrielse af kontantlån	0	0	0	2.659.317
	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.659.466</b>
<b>16. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	3.092.618	3.099.200	3.007.000	3.476.322
Renter, pengeinstitutter	68.236	50.000	10.000	61.482
Renter, kreditorer	-76	0	0	5
Låneomkostninger	0	0	0	7.440
	<b>3.160.778</b>	<b>3.149.200</b>	<b>3.017.000</b>	<b>3.545.249</b>

## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>17. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar 2017	206.511.356	206.511.356
Tilgang i årets løb - tagboliger (heraf indbetalinger kr. 1.224.654)	4.384.606	4.384.606
Tilgang - altaner, etape 2	404.293	64.909
<b>Anskaffelsessum 31. december</b>	<b><u>211.300.255</u></b>	<b><u>210.960.871</u></b>
Opskrivninger 1. januar	722.173.299	720.948.645
Årets opskrivning	0	1.224.654
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b><u>722.173.299</u></b>	<b><u>722.173.299</u></b>
Nedskrivninger 1. januar	0	0
Årets nedskrivninger	47.323.554	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>47.323.554</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>886.150.000</u></b>	<b><u>933.134.170</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021 (årsomvurdering)	<u>617.000.000</u>	<u>617.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2022 i henhold til vurdering af 23. februar 2023 af ejendomsmægler og valuar Joanna Niesiolowska fra Danbolig Erhverv København. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2021 (årsomvurdering) udgør 617.000.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,45 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.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at valuarvurdering kr. 933.050.000 pr. 30. juni 2020 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 2022	31/12 2021
<b>18. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	60.019	60.019
<b>Anskaffelsessum 31. december</b>	<b>60.019</b>	<b>60.019</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	60.019	48.016
Årets af- og nedskrivninger	0	12.003
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>60.019</b>	<b>60.019</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>19. Indestående Grundejernes Investeringsfond</b>		
Indestående Grundejernes Investeringsfond	861.074	592.877
	<b>861.074</b>	<b>592.877</b>
<p>Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med til-læg af årets skyldige indbetaling. Andelsboligforeningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestem-melserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel.</p>		
<b>20. Mellemregning med beboere</b>		
Restancer	221.191	80.145
Beboerkonto, mellemregning overdragelser	1.155.703	0
	<b>1.376.894</b>	<b>80.145</b>
<b>21. Lån til andelshavere</b>		
Afdragsordninger	46.800	51.295
	<b>46.800</b>	<b>51.295</b>



## Noter

	31/12 2022	31/12 2021
<b>22. Altankasser</b>		
Saldo ifølge sidste årsrapport	83.853	77.791
Indtægter	-7.791	-13.715
Udgifter	0	19.777
	<b>76.062</b>	<b>83.853</b>
<b>23. Andre tilgodehavender</b>		
Diverse tilgodehavender og udlæg	525	4.316
Skattekonto	74	0
Mellemregning administrator	2.000	1.000
Forsikringsager	40.626	0
Øvrige tilgodehavender	460.427	101.000
	<b>503.652</b>	<b>106.316</b>
<b>24. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt forsikring	89.972	99.883
Forudbetalt EVO abonnement	0	42.690
Forudbetalt Falck abonnement	2.552	2.276
Forudbetalt abonnementer	0	2.192
Forudbetalte løbende omkostninger	0	2.000
	<b>92.524</b>	<b>149.041</b>
<b>25. Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning	2.483	4.224
Danske Bank, bestyrelseskonto	7.216	15.653
Danske Bank, ventelistekonto	431.918	70.684
Danske Bank giro	13.097.413	14.965.230
Deponeringskonto	92.209	0
	<b>13.631.239</b>	<b>15.055.791</b>

## Noter

	31/12 2022	31/12 2021
<b>26. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. januar	7.776.260	7.737.060
Tilgang arealudvidelse, bolig 292	0	14.800
Tilgang arealudvidelse, bolig 375	0	12.200
Tilgang arealudvidelse, bolig 329	0	10.360
Tilgang nye andele, bolig 332	14.800	0
Tilgang nye andele, bolig 336	14.800	0
Tilgang reposudvidelse, bolig 349	0	880
Tilgang reposudvidelse, bolig 531	0	960
	<b>7.805.860</b>	<b>7.776.260</b>
<b>27. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	722.173.299	720.948.645
Årets værdiregulering	-47.323.554	1.224.654
	<b>674.849.745</b>	<b>722.173.299</b>
<b>28. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-176.088.846	-168.034.502
Årets overførte overskud eller underskud	9.536.164	13.121.074
Overført til andre reserver	-55.570.919	-23.422.943
Bindingspligt Grundejernes Investeringsfond § 18 b for 2020	0	-306.356
Grundejernes Investeringsfond § 18 b vedr. frasalg	0	10.284
Tillægsværdi mv. bolig 13, korrektion	0	-8.300
Tillægsværdi mv. bolig 292	0	976.615
Tillægsværdi mv. arealudvidelse, bolig 329	0	611.240
Tillægsværdi mv. bolig 332	1.052.294	0
Tillægsværdi mv. bolig 336	1.083.675	0
Tillægsværdi mv. reposudvidelse, bolig 349	0	51.920
Tillægsværdi mv. bolig 375	0	860.282
Tillægsværdi mv. arealudvidelse, bolig 531	0	51.840
	<b>-219.987.632</b>	<b>-176.088.846</b>
<b>29. Andre reserver</b>		
Reserveret 1. januar	145.851.565	122.428.622
Overført fra overført resultat	55.570.919	23.422.943
	<b>201.422.484</b>	<b>145.851.565</b>

## Noter

### 30. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløbetid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabsmæssig 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	15	147.087	39.278	2.538.712	2.538.712	149.306	2.538.712
Grundejernes Investeringsfond, opr. kr. 3.500.000, konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,00% p.a.	100,00	15	126.951	72.234	2.338.724	2.338.724	130.803	2.338.724
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 208.408.000. Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Obligationsrente 1 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,0104.	73,17	25	6.872.735	2.589.937	196.407.211	196.407.211	6.942.440	143.884.283
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 7.178.000. Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Obligationsrente 1 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,0244.	73,17	22	270.441	90.017	6.705.796	6.705.796	273.222	4.919.331
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 14.570.000. Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Obligationsrente 1 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,0260.	73,17	21	583.209	182.436	13.551.692	13.551.692	589.216	9.941.268
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.	92,69	6	1.719.910	118.716	9.915.244	9.915.244	1.733.448	9.266.379
			<b>9.720.333</b>	<b>3.092.618</b>	<b>231.457.379</b>	<b>231.457.379</b>	<b>9.818.435</b>	<b>172.888.697</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>31. Deposita</b>		
Forudbetalt leje og deposita	848.605	880.934
Nøglededeposita	155.922	149.722
Diverse deposita	24.575	20.075
	<u><b>1.029.102</b></u>	<u><b>1.050.731</b></u>
<b>32. Mellemregning med beboere</b>		
Beboerkonto, mellemværende overdragelser	602.691	681.617
Beboerkonto, indflyttere	0	1.908.536
Forudbetalt løbende boligafgift	264.468	59.495
Forudbetalinger fra andelshavere (badeværelse)	228.370	233.495
	<u><b>1.095.529</b></u>	<u><b>2.883.143</b></u>
<b>33. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	3.375.855	3.346.380
Fjernvarmeomkostning	-2.878.947	-3.283.476
Energimærkning	-52.500	-60.000
	<u><b>444.408</b></u>	<u><b>2.904</b></u>
<b>34. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo 1. januar	2.135.407	2.055.534
Hensat i året	162.951	167.576
	<u>2.298.358</u>	<u>2.223.110</u>
Anvendt	-60.426	-43.977
Indtægtsført	-104.398	-43.726
	<u><b>2.133.534</b></u>	<u><b>2.135.407</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>35. Anden gæld</b>		
Feriepenge	186.386	186.386
Deponeringskonto	92.209	0
A-skat mv.	58.199	132.827
Prioritetsrenter	9.020	9.521
Skyldig moms	73.945	37.689
Øvrige skyldige omkostninger	<u>1.207.003</u>	<u>1.332.014</u>
	<b><u>1.626.762</u></b>	<b><u>1.698.437</u></b>

### 36. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 231.457 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 886.150 t.kr.

### 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 189 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 45 lejligheder og 2 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

## Noter

---

2022

### 38. Likviditetsudvikling

#### Likviditetsudvikling i regnskabsåret 2022

Omsætningsaktiver	16.119.318
Kortfristet gæld	-17.490.954
Kortfristet del af langfristet gæld	9.720.332
<b>Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld</b>	<b>8.348.696</b>
Resultat før skat	9.536.164
Årets afdrag	-9.720.333
Tilgang ejendom, tagboliger og altaner	-339.384
Tillægsværdi solgte lejeboliger og arealudvidelser	2.135.969
Indskud ved salg af lejeboliger og arealudvidelser	29.600
Indbetalt Grundejernes Investeringsfond	288.596
Grundejernes Investeringsfond, frasalg	-22.605
Renter Grundejernes Investeringsfond	2.207
<b>Likviditet ultimo 2022</b>	<b>10.258.910</b>

#### Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2022

Omsætningsaktiver	16.588.245
Kortfristet gæld	-16.147.770
Kortfristet del af langfristet gæld	9.818.435
<b>Likviditet ultimo 2022</b>	<b>10.258.910</b>

#### Likviditetsudvikling i budget 2023

Budget 2023 (ekskl. næste års afdrag)	2.707.500
Næste års afdrag	-9.818.435
<b>Likviditet ultimo 2023</b>	<b>3.147.975</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 Andelsboligforeningen 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	38.676	38.811	405	38.959
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	3.701	3.566	45	3.418
B4	Erhvervslejemål	253	253	2	253
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	358	358	0	358
B6	I alt	42.988	42.988	452	42.988

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

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

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

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

## Noter

### 39. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<b>Ejendomsværdi (F2)</b>		
		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/12 2022 kr.</b>		
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	933.050.000	21.705	
		<b>Andre reserver (F3)</b>		
		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/12 2022 kr.</b>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	201.422.484	4.686	
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>(F3 * 100) / F2 %</b>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	22		
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"/>	
<b>Forklaring på udregning:</b>		<b>Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>		
<b>Felt nr.</b>			<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
H1	Boligafgift	1.917.332 * 12 /	38.959 591	
H2	Erhvervslejeindtægter	25.007 * 12 /	38.959 8	
H3	Boliglejeindtægter	186.633 * 12 /	38.959 57	
<b>Forklaring på udregning:</b>		<b>Årets resultat m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)</b>		
<b>Felt nr.</b>		<b>År 2020 kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>År 2021 kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>År 2022 kr. pr. m<sup>2</sup></b>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	258	338	245



## Noter

### 39. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Felt nr.</b>		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>		
K1	Andelsværdi	14.526		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	5.678		
K3	Teknisk andelsværdi	20.204		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
<b>Felt nr.</b>		<b>År 2020</b>	<b>År 2021</b>	<b>År 2022</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
M1	Vedligeholdelse, løbende	24	28	35
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	27	7	39
M3	Vedligeholdelse i alt	51	35	74
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
<b>Felt nr.</b>		<b>%</b>		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	73		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
<b>Felt nr.</b>		<b>År 2020</b>	<b>År 2021</b>	<b>År 2022</b>
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	237	246	250

#### 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. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	15.837	14.353
Valuarvurdering	23.950	21.705
Anskaffelsessum (kostpris)	5.424	4.915
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	5.678	5.146
Foreslået andelsværdi	14.526	13.165
Reserver uden for andelsværdi	5.170	4.686
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		591
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	186.633 *12/ 3.418	655
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm <sup>2</sup> ultimo	25.007 *12/ 253	1.186
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		11
Øvrige omkostninger		44
Finansielle poster, netto		11
Afdrag		34
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>86</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	462.667.973
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	231.457.379
Prioritetsgæld, kursværdi	-172.888.697
	<u>521.236.655</u>
Valuarvurdering pr. 31. december 2022	-886.150.000
Valuarvurdering pr. 30. juni 2020	933.050.000
Værdi af kontantbetalte altaner	-2.884.960
Afskrivning altaner, 30 år, afskrevet år 7	673.155
	<u><b>565.924.850</b></u>
Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>7.805.860</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u><b>72,50</b></u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23. maj 2022)	<u><b>72,50</b></u>

Andelsværdien svarer til kr. 14.500 pr. kvm. (beregnet på basis af foreningens samlede andelskvadratmeter, 39.029,30)

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	725.000	2.175.000
2	53,0	2	10.600	21.200	768.500	1.537.000
3	57,0	3	11.400	34.200	826.500	2.479.500
4	61,0	89	12.200	1.085.800	884.500	78.720.500
5	74,0	97	14.800	1.435.600	1.073.000	104.081.000
6	79,0	5	15.800	79.000	1.145.500	5.727.500
7	80,0	22	16.000	352.000	1.160.000	25.520.000
8	94,0	2	18.800	37.600	1.363.000	2.726.000
9	99,1	1	19.820	19.820	1.436.950	1.436.950
10	100,0	26	20.000	520.000	1.450.000	37.700.000
11	103,0	7	20.600	144.200	1.493.500	10.454.500
12	105,8	2	21.160	42.320	1.534.100	3.068.200
13	105,9	1	21.180	21.180	1.535.550	1.535.550
14	106,7	1	21.340	21.340	1.547.150	1.547.150
15	107,0	2	21.400	42.800	1.551.500	3.103.000
16	107,1	2	21.420	42.840	1.552.950	3.105.900
17	108,0	9	21.600	194.400	1.566.000	14.094.000
18	110,2	2	22.040	44.080	1.597.900	3.195.800
19	112,4	2	22.480	44.960	1.629.800	3.259.600
20	112,8	9	22.560	203.040	1.635.600	14.720.400
21	117,2	2	23.440	46.880	1.699.400	3.398.800
22	122,0	16	24.400	390.400	1.769.000	28.304.000
23	128,5	1	25.700	25.700	1.863.250	1.863.250
24	129,6	20	25.920	518.400	1.879.200	37.584.000
25	130,6	2	26.120	52.240	1.893.700	3.787.400
26	131,0	1	26.200	26.200	1.899.500	1.899.500
27	133,0	1	26.600	26.600	1.928.500	1.928.500
28	134,0	1	26.800	26.800	1.943.000	1.943.000
29	134,4	4	26.880	107.520	1.948.800	7.795.200
30	135,0	8	27.000	216.000	1.957.500	15.660.000
31	137,9	6	27.580	165.480	1.999.550	11.997.300
32	141,0	5	28.200	141.000	2.044.500	10.222.500
33	142,3	1	28.460	28.460	2.063.350	2.063.350
34	142,7	1	28.540	28.540	2.069.150	2.069.150
35	143,6	1	28.720	28.720	2.082.200	2.082.200
36	148,0	15	29.600	444.000	2.146.000	32.190.000
37	150,5	1	30.100	30.100	2.182.250	2.182.250
38	152,4	1	30.480	30.480	2.209.800	2.209.800
39	153,0	2	30.600	61.200	2.218.500	4.437.000
40	158,0	4	31.600	126.400	2.291.000	9.164.000
41	160,0	4	32.000	128.000	2.320.000	9.280.000
42	161,0	3	32.200	96.600	2.334.500	7.003.500
43	163,0	1	32.600	32.600	2.363.500	2.363.500
44	170,0	5	34.000	170.000	2.465.000	12.325.000
45	173,4	1	34.680	34.680	2.514.300	2.514.300
46	174,0	2	34.800	69.600	2.523.000	5.046.000
47	174,4	1	34.880	34.880	2.528.800	2.528.800
48	175,2	2	35.040	70.080	2.540.400	5.080.800
<b>Transport</b>		<b>399</b>		<b>7.573.940</b>		<b>549.110.650</b>

<u>Type nr.</u>	<u>Areal</u>	<u>Antal</u>	<u>Indskud pr. andel</u>	<u>Indskud i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andel</u>	<u>Andelsværdi i alt</u>
<b>Transport</b>		<b>399</b>		<b>7.573.940</b>		<b>549.110.650</b>
49	176,4	1	35.280	35.280	2.557.800	2.557.800
50	183,0	1	36.600	36.600	2.653.500	2.653.500
51	184,0	1	36.800	36.800	2.668.000	2.668.000
52	187,4	1	37.480	37.480	2.717.300	2.717.300
53	208,4	1	41.680	41.680	3.021.800	3.021.800
54	220,4	1	44.080	44.080	3.195.800	3.195.800
Afrunding						0
		<u><b>405</b></u>		<u><b>7.805.860</b></u>		<u><b>565.924.850</b></u>

### 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
	<u><b>2.884.960,35</b></u>

# PENNEO

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

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

## Tom Weber

Bestyrelsesformand

Serienummer: 7ec72316-4fb7-43e2-a8f3-d2c41e581583

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-04-04 06:52:31 UTC



## Jonas Ryborg North

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-028569323956

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-04-04 06:56:14 UTC



## Michael Suhr Fabrin

Administrator/dirigent

Serienummer: CVR:26112702-RID:30760543

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-04-04 07:05:33 UTC



## Kirsten Hybschmann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 905ebb7b-5d51-4466-83e8-9687dbbebd30

IP: 194.62.xxx.xxx

2023-04-04 07:40:25 UTC



## Mikkel Erik Jørgen-Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB JOJO

Serienummer: 777a5f2b-3573-4015-b6d6-22b3197ba9d8

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-04-04 09:02:05 UTC



## Thorbjørn Vittenhof Fejerskov

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JoJo

Serienummer: 17d57caa-379b-43be-87bc-9638dff0bedd

IP: 185.151.xxx.xxx

2023-04-04 09:05:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3HEDO-S3G2V-HLG37-UXIUJ-M5OQP-UJLHQ7

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

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

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

## Leonardo Ramon Høy-Carrasco

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 60b73a8b-e348-41f0-b984-0549a285204d

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-04-05 06:11:45 UTC



## Josephine Funck Bilsteen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0ad33fd1-7db2-402b-965a-d22791fbd9a6

IP: 188.64.xxx.xxx

2023-04-05 07:43:43 UTC



## Søren Deleuran Andersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32895468-RID:81789610

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-04-05 12:48:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3HEDO-S3G2V-HLG37-UXIUJ-M5OQP-UJLHQ7

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>