

Andelsboligforeningen JoJo

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

Årsrapport for 2023

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Administratorpåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Resultatopgørelse	9 - 10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 36

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen JoJo
Skyttegade 8
2200 København N
Matr.nr. Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh. 4866, 4867, 4881 og 4882

Hjemsted: København
CVR-nr.: 20 57 67 82
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Tom Weber, formand
Mikkel Jørgen-Jensen
Thorbjørn Vittenhof Fejerskov
Jonas Ryborg North
Josephine Funck Bilsteen
Kirsten Hybschmann
Leonardo Ramon Høy-Carrasco

Administrator

SWE - Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B
1264 København K.
Telefon: 33 13 78 00
E-mail: swe@swe.dk

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Andelsboligforeningen JoJo.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. april 2024

Bestyrelse

Tom Weber
Formand

Mikkel Jørgen-Jensen

Thorbjørn Vittenhof Fejerskov

Jonas Ryborg North

Josephine Funck Bilsteen

Kirsten Hybschmann

Leonardo Ramon Høy-Carrasco

Vedtaget på generalforsamling den 8. maj 2024

Dirigent

Som administrator i Andelsboligforeningen JoJo skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23. 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. 31.12.23.

København, den 11. april 2024

Administrator

SWE - Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen JoJo

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen JoJo for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk

alternativ end at gøre dette.

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 andelsboligforeningens 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, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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 11. april 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Deleuran Andersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne24681

Note	2023 DKK	Ikke revideret	Ikke revideret	2022 DKK
		budget 2023 DKK	budget 2024 DKK	
1 Boligafgifter, beboelse	24.404.389	24.400.000	25.293.000	24.306.483
2 Lejeindtægter, beboelse	1.906.570	2.257.000	1.902.000	2.023.437
3 Lejeindtægter, erhverv	290.995	282.000	300.000	274.672
4 Vaskeriregnskab	74.310	-73.000	72.000	64.143
5 Andre indtægter	1.676.417	1.643.000	1.643.000	1.535.395
Indtægter i alt	28.352.681	28.509.000	29.210.000	28.204.130
6 Vedligeholdelse, løbende	-991.442	-2.100.000	-2.118.000	-1.485.958
7 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-3.010.388	-5.577.000	-62.711.000	-1.697.615
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-166.883	-169.000	-169.000	-162.522
8 Ejendomsskat og forsikringer	-4.388.333	-4.411.000	-4.645.100	-4.170.340
9 Forbrugsafgifter	-1.644.625	-1.850.500	-1.857.000	-1.708.561
10 Renholdelse	-1.045.790	-1.365.000	-1.305.000	-1.252.144
11 Administrationsomkostninger	-1.300.908	-1.481.000	-1.484.500	-1.312.461
12 Øvrige foreningsomkostninger	-5.206.401	-5.281.000	-6.358.000	-3.171.167
13 Gårdene	-562.612	-550.000	-580.000	-546.438
Omkostninger i alt	-18.317.382	-22.784.500	-81.227.600	-15.507.206
Resultat før af- og nedskrivninger	10.035.299	5.724.500	-52.017.600	12.696.924
Resultat før finansielle poster	10.035.299	5.724.500	-52.017.600	12.696.924
14 Finansielle indtægter	3.619	0	0	18
15 Finansielle omkostninger	-2.969.251	-3.017.000	-2.844.000	-3.160.778
Finansielle poster i alt	-2.965.632	-3.017.000	-2.844.000	-3.160.760
Årets resultat	7.069.667	2.707.500	-54.861.600	9.536.164

Forslag til resultatdisponering

Overført til "Overført resultat":

Afdrag på gæld til kreditinstitutter	9.818.435	9.818.000	9.917.600	9.720.333
Overført restandel af årets resultat	-2.748.768	-7.110.500	-64.779.200	-184.169
Overført til "Overført resultat" i alt	7.069.667	2.707.500	-54.861.600	9.536.164
I alt	7.069.667	2.707.500	-54.861.600	9.536.164

Note	2023 DKK	Ikke revideret	Ikke revideret	2022 DKK
		budget 2023 DKK	budget 2024 DKK	
Likviditetsresultat				
	7.069.667	2.707.500	-54.861.600	9.536.164
	-9.818.435	-9.818.000	-9.917.600	-9.720.333
7	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	3.010.388	62.711.000	1.697.615
	Likviditetsresultat før vedligeholdelse, genopretning og renovering	261.620	-2.068.200	1.513.446
7	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-3.010.388	-62.711.000	-1.697.615
	Likviditetsresultat	-2.748.768	-64.779.200	-184.169

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
Note		DKK	DKK
	Ejendommen, matr.nr. Udenbys Klædebo Kvarter, Kbh. 4866, 4867, 4881 og 4882		
16	Ejendom	895.150.000	886.150.000
Materielle anlægsaktiver i alt		895.150.000	886.150.000
Anlægsaktiver i alt		895.150.000	886.150.000
17	Tilgodehavende hos beboere	41.341	1.376.894
18	Lån til andelshavere	43.200	46.800
19	Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 18b	1.173.436	861.074
20	Andre tilgodehavender	121.971	579.714
21	Periodeafgrænsningsposter	193.567	92.524
Tilgodehavender i alt		1.573.515	2.957.006
22	Likvide beholdninger	15.611.064	13.631.239
Omsætningsaktiver i alt		17.184.579	16.588.245
Aktiver i alt		912.334.579	902.738.245

		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Andelsindskud	7.830.660	7.805.860
	Reserve for opskrivning af ejendom	683.329.213	674.849.745
	Overført resultat	-205.971.166	-219.987.632
	Egenkapital før andre reserver	485.188.707	462.667.973
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen	5.191.454	0
	Andre reserver	191.039.576	201.422.484
	Andre reserver i alt	196.231.030	201.422.484
	Egenkapital i alt	681.419.737	664.090.457
	Grundejernes Investeringsfond § 18	1.173.436	861.074
	Hensatte forpligtelser i alt	1.173.436	861.074
23	Gæld til realkreditinstitutter	211.721.355	221.638.944
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	211.721.355	221.638.944
23	Gæld til realkreditinstitutter	9.917.590	9.818.435
24	Modtagne forudbetalinger og deposita	954.288	1.029.102
25	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.713.996	848.810
26	Anden gæld	3.213.578	2.317.889
27	Indvendig vedligeholdelse for lejere	2.220.599	2.133.534
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.020.051	16.147.770
	Gældsforpligtelser i alt	229.741.406	237.786.714
	Passiver i alt	912.334.579	902.738.245
28	Eventualforpligtelser		
29	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
30	Beregning af andelsværdi		
31	Fordeling af andelsværdi m.v.		
32	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22						
Saldo pr. 01.01.22	7.776.260	722.173.299	-176.088.846	553.860.713	145.851.565	699.712.278
Årets indskud	29.600	0	0	29.600	0	29.600
Regulering, opskrivning af ejendom	0	-47.323.554	0	-47.323.554	0	-47.323.554
Tillægsværdi solgte boliger	0	0	2.135.969	2.135.969	0	2.135.969
Regulering andre reserver	0	0	-55.570.919	-55.570.919	55.570.919	0
Årets resultat	0	0	9.536.164	9.536.164	0	9.536.164
Saldo pr. 31.12.22	7.805.860	674.849.745	-219.987.632	462.667.973	201.422.484	664.090.457
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23						
Saldo pr. 01.01.23	7.805.860	674.849.745	-219.987.632	462.667.973	201.422.484	664.090.457
Årets indskud	24.800	0	0	24.800	0	24.800
Regulering, opskrivning af ejendom	0	8.479.468	0	8.479.468	0	8.479.468
Tillægsværdi solgte boliger	0	0	1.755.345	1.755.345	0	1.755.345
Regulering andre reserver	0	0	5.191.454	5.191.454	-5.191.454	0
Årets resultat	0	0	7.069.667	7.069.667	0	7.069.667
Saldo pr. 31.12.23	7.830.660	683.329.213	-205.971.166	485.188.707	196.231.030	681.419.737

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023	2023	2024	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK

1. Boligafgifter, beboelse

Boligafgifter, medlemmer	23.078.562	23.074.000	23.967.000	22.980.656
Kælderleje - medlemmer	10.650	11.000	11.000	10.650
Boligafgift - medlemmer, altaner	1.269.277	1.269.000	1.269.000	1.269.277
Boligafgift - medlemmer, kvistaltan	45.900	46.000	46.000	45.900
I alt	24.404.389	24.400.000	25.293.000	24.306.483

2. Lejeindtægter, beboelse

Lejeindtægter, beboelseslejemål	2.118.703	2.125.000	2.129.000	2.164.213
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond, LL § 119	-284.972	0	-300.000	-240.580
Lejeindtægter, beboelseslejemål, altaner	83.810	85.000	84.000	83.810
Netværksetablering - ikke medlemmer	14.896	15.000	15.000	15.994
Tab lejere	-25.867	32.000	-26.000	0
I alt	1.906.570	2.257.000	1.902.000	2.023.437

3. Lejeindtægter, erhverv

Lejeindtægter, erhvervslejemål	318.385	307.000	327.000	300.082
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond, LL § 119	-27.390	-25.000	-27.000	-25.410
I alt	290.995	282.000	300.000	274.672

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023	2023	2024	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
4. Vaskeriregnskab				
Vaskeriindtægt	537.647		538.000	529.473
El- og gasforbrug, vaskeri	-229.063		-230.000	-226.934
Internet, vaskeri	-988		-1.000	-1.052
Reparation vaskeri	-77.821		-80.000	-110.899
Blødgøringsanlæg	-14.735		-15.000	-13.503
Sæbe, vaskeri	-140.317		-140.000	-112.942
Inventar	-413		0	0
I alt	74.310	-73.000	72.000	64.143

5. Andre indtægter

Ventelistegebyrer	427.050	350.000	350.000	367.207
Påkravsgebyr	5.943	0	0	7.270
Overdragelsesgebyr	622.200	680.000	680.000	677.100
Indtægt renholdelse af gårde	608.498	608.000	608.000	478.761
Andre indtægter	7.946	5.000	5.000	5.057
Skorstensfejning, opkrævet	4.780	0	0	0
I alt	1.676.417	1.643.000	1.643.000	1.535.395

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023	2023	2024	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
6. Vedligeholdelse, løbende				
Maler	8.994			9.121
Glarmester	0			8.378
Tag og facade	44.775			6.885
Dørtelefoner	0			-2.078
Småanskaffelser	85.155			6.990
Murer	65.738			35.562
Tømrer	40.143			31.346
Blikkenslager og VVS	186.761			255.368
Varmeanlæg	70.824			75.789
Elektriker	19.275			79.277
Kloak	1.610			56.738
Gård, have og vej	38.794			18.397
Låseservice	78.913			97.163
Rådgivning	113.141			0
Inddækninger, lejere beboelse/erhverv	0			71.250
Opkrævet låse og nøgler	-81.672			-28.028
Vedligeholdelse lejeboliger	2.555			12.140
Selvrisiko forsikringsskader	103.574			110.730
Porte	96.523			31.676
Overvågning af og elektrolyse i varmecentral	92.089			87.068
Indkøb og materiel	24.250			11.155
Sandkasser samt legehuse	0			167.000
Opsætning af 12 klatrestativer + beskæring	0			161.734
Opsætning af nye lamper i gårdene	0			155.456
Diverse	0			26.841
Budget	0	900.000	918.000	0
Bæredygtighedsiltag	0	1.000.000	1.000.000	0
Akustikforbedringer i kulturlejligheden	0	100.000	100.000	0
Forprojekt, energioptimering på vaskeriene	0	100.000	100.000	0
I alt	991.442	2.100.000	2.118.000	1.485.958

7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Strategi og videre visionsarbejde	0	200.000	200.000	0
Renovering Jesper Brochmands Plads	28.855	65.000	36.000	34.741
Forprojekt, stigstreng	2.981.533	4.837.000	0	1.662.874
Stigstrengeprojekt (i alt kr. 62 mio)	0	0	62.000.000	0
Etablering af ladestationer til elbiler	0	475.000	475.000	0
I alt	3.010.388	5.577.000	62.711.000	1.697.615

		Ikke revideret budget 2023 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2022 DKK
--	--	---	---	-------------

8. Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskatter	3.404.185	3.408.000	3.642.100	3.200.060
Forsikringer	984.148	1.003.000	1.003.000	970.280
I alt	4.388.333	4.411.000	4.645.100	4.170.340

9. Forbrugsafgifter

Vand	1.370.590	1.400.000	1.400.000	1.370.541
Elforbrug fællesarealer	267.041	450.000	450.000	335.678
Diverse (tomgang)	6.779	500	7.000	406
Kompensation strømforbrug beboere	215	0	0	1.936
I alt	1.644.625	1.850.500	1.857.000	1.708.561

10. Renholdelse

Hovedrengøring	0	250.000	300.000	231.625
Rengøring af fællesområder	680.809	700.000	700.000	671.050
Vinduespolering	102.661	70.000	70.000	68.250
Skadedyrsbekæmpelse	18.375	50.000	50.000	11.875
Graffiti afrensning/behandling, abonnement m.v.	173.904	240.000	100.000	237.907
Snerydning	56.403	30.000	60.000	10.880
Andre renholdelsesomkostninger, (rengøringsart., arb.tøj mv.)	13.638	25.000	25.000	20.557
I alt	1.045.790	1.365.000	1.305.000	1.252.144

		Ikke revideret budget	Ikke revideret budget	
	2023	2023	2024	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
11. Administrationsomkostninger				
Administration	1.097.306	1.097.000	1.097.000	1.020.750
Udarbejdelse og revision af årsrapport	83.000	85.000	85.500	80.600
Advokathonorar	0	100.000	100.000	63.270
Varmeregnskabshonorar	37.730	37.000	40.000	35.191
Bankgebyr og andre gebyrer	53.840	65.000	65.000	53.817
Kontingenter	11.869	17.000	17.000	10.111
Repræsentation, blomster og gaver	1.495	10.000	10.000	2.653
Tilsyn/rådgivning	0	40.000	40.000	31.469
Database	4.627	20.000	20.000	4.675
Porto og kopiering administrator	11.041	10.000	10.000	9.925
I alt	1.300.908	1.481.000	1.484.500	1.312.461

12. Øvrige foreningsomkostninger

Formandshonorar	96.000	96.000	115.000	96.000
Bestyrelseshonorar	148.600	145.000	175.000	130.800
Bestyrelseshonorar, uforudsete projekter	14.000	40.000	40.000	0
Bestyrelseshonorar voldgiftssag	50.000	50.000	50.000	0
Bestyrelseshonorar, strategi	7.500	50.000	50.000	0
Ansatte (sekretariatsleder og gårdmænd)	2.064.536	2.260.000	2.260.000	2.122.025
Sociale ydelser	32.455	35.000	35.000	30.090
Tilskud til kurser og fester	2.500	40.000	40.000	13.349
Valuarvurdering	46.625	0	50.000	53.900
Vurderingshonorar, overdragelser	0	2.000	0	0
Omkostninger voldgiftssag	2.434.933	2.000.000	3.000.000	423.963
ABF kontingent	16.675	13.000	17.000	15.863
Kontorartikler og inventar	60.857	85.000	25.000	59.305
Ejendommens andel i varmeudgift	18.178	30.000	30.000	20.456
Andre abonnementer	10.706	10.000	10.000	18.616
Telefon	14.015	14.000	14.000	12.934
Internet	30.443	30.000	33.000	26.485
Forplejning personale	20.007	50.000	50.000	50.920
Møder og generalforsamling	62.417	50.000	63.000	46.140
Kulturudvalget, beboerarrangementer	8.441	80.000	80.000	7.324
Kulturlejlighed (rengøring, reparationer, diverse)	46.825	30.000	50.000	39.047
Kørselsgodtgørelse	0	1.000	1.000	0
Opgangs- og jubilæumsfester	0	150.000	150.000	0
Projekthonorar, fester	0	20.000	20.000	0
Tab tomgang (diverse)	20.688	0	0	3.950
I alt	5.206.401	5.281.000	6.358.000	3.171.167

	2023 DKK	Ikke revideret budget 2023 DKK	Ikke revideret budget 2024 DKK	2022 DKK
13. Gårdene				
Gårdgruppen	44.864	50.000	50.000	48.903
Gårdlauget Rantzausgård	283.282	287.000	290.000	269.792
Gårdlauget Brorson	234.466	213.000	240.000	227.743
I alt	562.612	550.000	580.000	546.438

14. Finansielle indtægter

Renter, bankkonto	3.619	0	0	0
Renter, Grundejernes Investeringsfond	0	0	0	18
I alt	3.619	0	0	18

15. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter og bidrag	2.969.241	3.007.000	2.844.000	3.092.618
Renter, pengeinstitutter	10	10.000	0	68.236
Renter, kreditorer	0	0	0	-76
I alt	2.969.251	3.017.000	2.844.000	3.160.778

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK
16. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01.17	206.511.356	206.511.356
Tilgang i årenes løb - tagboliger (heraf indbetalinger kr. 1.224.654)	4.384.606	4.384.606
Tilgang - altaner, etape 2	758.314	404.293
Anden tilgang	166.513	0
Kostpris pr. 31.12.23	211.820.789	211.300.255
Opskrivninger pr. 01.01	674.849.745	722.173.299
Nedskrivninger i året	0	-47.323.554
Opskrivninger i året	8.479.466	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	683.329.211	674.849.745
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	895.150.000	886.150.000
Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2021 (årsomvurdering) udgør	617.000.000	617.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2023 i henhold til vurdering af 5. februar 2024 af ejendomsmægler og valuar Joanna Niesiolowska fra Danbolig Erhverv København og Samantha Maria Molz fra Nordicals.

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 og en inflationsprocent på 2 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 der er indhentet valuarvurdering kr. 933.050.000 pr. 30. juni 2020 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.

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK

17. Tilgodehavende hos beboere

Restancer	40.490	221.191
Beboerkonto, mellemregning overdragelser	0	1.155.703
El regninger til opkrævning hos beboere	851	0
I alt	41.341	1.376.894

18. Lån til andelshavere

Afdragsordninger	43.200	46.800
I alt	43.200	46.800

19. Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 18b

Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 18b	1.173.436	861.074
I alt	1.173.436	861.074

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg 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 bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejemåls overgang til andel.

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
20. Andre tilgodehavender		
Altankasser:		
Saldo ifølge sidste årsrapport	76.062	83.853
Indtægter	-7.750	-7.791
Altankasser i alt	68.312	76.062
Diverse tilgodehavender og udlæg	0	525
Skattekonto	0	74
Mellemregning administrator	0	2.000
Forsikringsager	0	40.626
Andre tilgodehavender	53.659	460.427
Øvrige andre tilgodehavender i alt	53.659	503.652
I alt	121.971	579.714

21. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalt forsikring	90.503	89.972
Forudbetalt Falck abonnement	2.718	2.552
Rengøring	63.448	0
Vand	36.898	0
I alt	193.567	92.524

22. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.23	Indestående 31.12.22
Kassebeholdning	2.801	2.483
Danske Bank, bestyrelseskonto	1.861	7.216
Danske Bank, ventelistekonto	128.751	431.918
Danske Bank giro	385.442	13.097.413
Deponeringskonto	92.209	92.209
Aftalekonto, Danske Bank	15.000.000	0
I alt	15.611.064	13.631.239

Likvide beholdninger omfatter aftaleindlån på DKK 15.000.000 med en bindingsperiode til 29. januar 2024. Beløbet kan ikke udbetales inden bindingsperiodens udløb.

23. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Kurs	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag 2023	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld (pante-brevs-restgæld)	Kursværdi 31.12.23	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23
Grundejernes Investeringsfond, konvertibelt og derfor maks. kurs 100	4.500.000	100,00	14 år	1,5%	37.057	149.306	2.389.407	2.389.407	2.389.407
Grundejernes Investeringsfond, konvertibelt og derfor maks. kurs 100	3.500.000	100,00	14 år	3%	68.372	130.803	2.207.921	2.207.921	2.207.921
Realkredit Danmark, kontantlån, Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 1,0104%	208.408.000	77,69	24 år	1%	2.500.915	6.942.440	189.464.771	147.365.128	189.464.771
Realkredit Danmark, kontantlån, Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 1,0244%	7.178.000	77,69	21 år	1%	87.458	273.222	6.432.574	5.009.830	6.432.574
Realkredit Danmark, kontantlån, Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 1,0260%	14.570.000	77,69	20 år	1%	176.772	589.216	12.962.476	10.095.187	12.962.476
Realkredit Danmark, kontantlån, Konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Kontantlånsrente 0,7848%	17.355.000	94,95	5 år	0,5%	98.667	1.733.448	8.181.796	7.821.689	8.181.796
Gæld til realkreditinstitutter i alt					2.969.241	9.818.435	221.638.945	174.889.162	221.638.945

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld
-------------	---------------------------------	------------------	------------------

Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:

Gæld til realkreditinstitutter	221.638.945	9.917.590	211.721.355
I alt	221.638.945	9.917.590	211.721.355

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK

24. Modtagne forudbetalinger og deposita

Forudbetalt leje og deposita	817.638	848.605
Nøglededeposita	108.625	155.922
Diverse deposita	28.025	24.575
I alt	954.288	1.029.102

25. Leverandører af varer og tjenesteydelser

AB Kreditorer	1.713.996	848.810
---------------	-----------	---------

26. Anden gæld

Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	3.386.870	3.375.855
Afholdte udgifter til opvarmning	-3.281.990	-2.878.947
Energimærkning	-45.000	-52.500
Varmeregnskab i alt	59.880	444.408
Mellemregning med beboere:		
Beboerkonto, mellemværende overdragelser	1.969.385	602.691
Forudbetalt løbende boligafgift	34.154	264.468
Forudbetalinger fra andelshavere (badeværelse)	108.370	228.370
Mellemregning med beboere i alt	2.111.909	1.095.529
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	184.595	54.791
ATP og andre sociale ydelser	4.608	3.408
Pensionsbidrag	20.353	18.982
Feriepenge	199.211	186.386
Medarbejderrelaterede forpligtelser i alt	408.767	263.567
Moms og afgifter	76.063	73.945
Deponeringskonto	92.209	92.209
Prioritetsrenter	8.507	9.020
Øvrig anden gæld	456.243	339.211
Øvrig anden gæld i alt	633.022	514.385
Anden gæld, kortfristet i alt	3.213.578	2.317.889

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK
27. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. januar	2.133.534	2.135.407
Hensat i året	166.883	162.951
Anvendt	-28.012	-60.426
Indtægtsført	-51.806	-104.398
I alt	2.220.599	2.133.534

28. Eventualforpligtelser

Udskudt skat

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 den sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 191 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 43 lejligheder og 2 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Deklaration om tilbagebetaling af støtte.

Foreningen har modtaget støtte fra Københavns kommune i henhold til § 26 i lovbekendtgørelse nr. 144 af 21. februar 2020 om byfornyelse og udvikling af byer, i form af kontant tilskud på t.kr. 67 til renovering af andelsbolig.

Andre 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.

29. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 221.639 t.kr., er der givet pant i grunde og bygnin-ger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 895.150 t.kr.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

30. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering):

	31.12.23 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	485.188.707
Valuarvurdering pr. 31. december 2023	-895.150.000
Valuarvurdering pr. 30. juni 2020	933.050.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	221.638.945
Prioritetsgæld, kursværdi	-174.889.162
Værdi af kontantbetalte altaner	-2.884.960
Afskrivning altaner, 30 år, afskrevet år 8	769.320
Korrektioner i henhold til andelsboligloven i alt	82.534.143
Samlet andelsværdi	567.722.850
Den samlede indskudskapital udgør i alt	7.830.660
Værdi pr. indskudt andelskrone	72,50
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 3. maj 2023)	72,50

Andelsværdien svarer til kr. 14.500 pr. kvm. (beregnet på basis af foreningens samlede andelskvadratmeter, 39.153,30).

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 den nedskrevne værdi (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.

31. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Type	Beskrivelse	Antal andele	Indskud pr. andelstype DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi pr. andels-type	Andelsværdi i alt
1	Andelsbolig, 50,0 kvm	4	10.000	40.000	725.000	2.900.000
2	Andelsbolig, 53,0 kvm	2	10.600	21.200	768.500	1.537.000
3	Andelsbolig, 57,0 kvm	3	11.400	34.200	826.500	2.479.500
4	Andelsbolig, 61,0 kvm	89	12.200	1.085.800	884.500	78.720.500
5	Andelsbolig, 74,0 kvm	98	14.800	1.450.400	1.073.000	105.154.000
6	Andelsbolig, 79,0 kvm	5	15.800	79.000	1.145.500	5.727.500
7	Andelsbolig, 80,0 kvm	22	16.000	352.000	1.160.000	25.520.000
8	Andelsbolig, 94,0 kvm	2	18.800	37.600	1.363.000	2.726.000
9	Andelsbolig, 99,1 kvm	1	19.820	19.820	1.436.950	1.436.950
10	Andelsbolig, 100,0 kvm	26	20.000	520.000	1.450.000	37.700.000
11	Andelsbolig, 103,0 kvm	7	20.600	144.200	1.493.500	10.454.500
12	Andelsbolig, 105,8 kvm	2	21.160	42.320	1.534.100	3.068.200
13	Andelsbolig, 105,9 kvm	1	21.180	21.180	1.535.550	1.535.550
14	Andelsbolig, 106,7 kvm	1	21.340	21.340	1.547.150	1.547.150
15	Andelsbolig, 107,0 kvm	2	21.400	42.800	1.551.500	3.103.000
16	Andelsbolig, 107,1 kvm	2	21.420	42.840	1.552.950	3.105.900
17	Andelsbolig, 108,0 kvm	9	21.600	194.400	1.566.000	14.094.000
18	Andelsbolig, 110,2 kvm	2	22.040	44.080	1.597.900	3.195.800
19	Andelsbolig, 112,4 kvm	2	22.480	44.960	1.629.800	3.259.600
20	Andelsbolig, 112,8 kvm	9	22.560	203.040	1.635.600	14.720.400
21	Andelsbolig, 117,2 kvm	2	23.440	46.880	1.699.400	3.398.800
22	Andelsbolig, 122,0 kvm	16	24.400	390.400	1.769.000	28.304.000
23	Andelsbolig, 128,5 kvm	1	25.700	25.700	1.863.250	1.863.250
24	Andelsbolig, 129,6 kvm	20	25.920	518.400	1.879.200	37.584.000
25	Andelsbolig, 130,6 kvm	2	26.120	52.240	1.893.700	3.787.400
26	Andelsbolig, 131,0 kvm	1	26.200	26.200	1.899.500	1.899.500
27	Andelsbolig, 133,0 kvm	1	26.600	26.600	1.928.500	1.928.500
28	Andelsbolig, 134,0 kvm	1	26.800	26.800	1.943.000	1.943.000

29	Andelsbolig, 134,4 kvm	4	26.880	107.520	1.948.800	7.795.200
30	Andelsbolig, 135,0kvm	8	27.000	216.000	1.957.500	15.660.000
31	Andelsbolig, 137,9 kvm	6	27.580	165.480	1.999.550	11.997.300
32	Andelsbolig, 141,0 kvm	5	28.200	141.000	2.044.500	10.222.500
33	Andelsbolig, 142,3 kvm	1	28.460	28.460	2.063.350	2.063.350
34	Andelsbolig, 142,7 kvm	1	28.540	28.540	2.069.150	2.069.150
35	Andelsbolig, 143,6 kvm	1	28.720	28.720	2.082.200	2.082.200
36	Andelsbolig, 148,0 kvm	15	29.600	444.000	2.146.000	32.190.000
37	Andelsbolig, 150,5 kvm	1	30.100	30.100	2.182.250	2.182.250
38	Andelsbolig, 152,4 kvm	1	30.480	30.480	2.209.800	2.209.800
39	Andelsbolig, 153,0 kvm	2	30.600	61.200	2.218.500	4.437.000
40	Andelsbolig, 158,0 kvm	4	31.600	126.400	2.291.000	9.164.000
41	Andelsbolig, 160,0 kvm	4	32.000	128.000	2.320.000	9.280.000
42	Andelsbolig, 161,0 kvm	3	32.200	96.600	2.334.500	7.003.500
43	Andelsbolig, 163,0 kvm	1	32.600	32.600	2.363.500	2.363.500
44	Andelsbolig, 170,0 kvm	5	34.000	170.000	2.465.000	12.325.000
45	Andelsbolig, 173,4 kvm	1	34.680	34.680	2.514.300	2.514.300
46	Andelsbolig, 174,0 kvm	2	34.800	69.600	2.523.000	5.046.000
47	Andelsbolig, 174,4 kvm	1	34.880	34.880	2.528.800	2.528.800
48	Andelsbolig, 175,2 kvm	2	35.040	70.080	2.540.400	5.080.800
49	Andelsbolig, 176,4 kvm	1	35.280	35.280	2.557.800	2.557.800
50	Andelsbolig, 183,0 kvm	1	36.600	36.600	2.653.500	2.653.500
51	Andelsbolig, 184,0 kvm	1	36.800	36.800	2.668.000	2.668.000
52	Andelsbolig, 187,4 kvm	1	37.480	37.480	2.717.300	2.717.300
53	Andelsbolig, 208,4 kvm	1	41.680	41.680	3.021.800	3.021.800
54	Andelsbolig, 220,4 kvm	1	44.080	44.080	3.195.800	3.195.800
I alt		407		7.830.660		567.722.850

Liste over kontantbetalere vedrørende altaner fremgår af side 37.

32. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal	BBR-areal, kvm			
		31.12.23	31.12.23	31.12.22	31.12.21
B1	Andelsboliger	407	39.083	38.959	38.811
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	43	3.294	3.418	3.566
B4	Erhvervslejemål	2	253	253	253
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	358	358	358
B6	I alt	452	42.988	42.988	42.988

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
1997

D2 Ejendommens opførelsesår:
1920

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:
Andelshaverne hæfter personligt pro rata for lån i Grundejernes Investeringsfond stort oprindelig kr. 3.500 t.kr. og 4.500 t.kr.

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien:
Valuarvurdering.

Ja Nej

F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?

X

DKK pr. kvm

31.12.23 31.12.22 31.12.23 31.12.22

F2 Ejendommens værdi ved det anvendte
vurderingsprincip

933.050.000 933.050.000 21.705 21.705

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver

196.231.030 201.422.484 4.565 4.686

32. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

	31.12.23	31.12.22	
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	21	22
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):		
	Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%	74	73

	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?	X

	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
	2023	2022	2023	2022	
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	1.925.261	0	591	0
H2	Erhvervslejeindtægter	26.532	0	8	0
H3	Boliglejeindtægter	174.063	0	53	0

	DKK pr. andelskvm	
Beløb i DKK	31.12.23	31.12.22
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):		

K1	Andelsværdi	14.526	14.526
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	5.439	5.678
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	19.965	20.204

Beløb i DKK	DKK pr. andelskvm		
	2023	2022	2021
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J Årets resultat	181	245	338
R Årets afdrag	251	250	246

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2023	2022	2021
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	27	35	28
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	70	39	7
M3 Vedligeholdelse i alt	97	74	35

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	15.787	14.353
Valuarvurdering	23.874	21.705
Anskaffelsesværdi (kostpris)	5.406	4.915
Foreslået andelskroneværdi	14.526	13.207
Reserver uden for andelskroneværdi	5.021	4.565

	DKK pr. kvm
--	-------------

Nøgletal, resultatopgørelse:

Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	624
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses-kvadratmeter	579
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje-kvadratmeter	1.150

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	86%	86%
--	-----	-----

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.

33. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens 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.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

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

33. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." 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 m.v.).

BALANCEN**Ejendom**

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

33. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)**

Andelskroneværdien er opgjort efter andelsboligloven § 5, stk. 2 b, valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud).
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering.
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb, der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Aktuelle og udskudte skatter

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen 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

33. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 lånoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

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>2.884.960,35</u>

2023

Likviditetsudvikling

Likviditetsudvikling i regnskabsåret 2023

Omsætningsaktiver	16.588.245
Kortfristet gæld	-16.147.770
Kortfristet del af langfristet gæld	9.818.435
Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	<u>10.258.910</u>
Resultat før skat	7.069.667
Årets afdrag	-9.818.435
Tilgang ejendom, tagboliger og altaner	-520.534
Tillægsværdi solgte lejeboliger og arealudvidelser	1.755.345
Indskud ved salg af lejeboliger og arealudvidelser	24.800
Indbetalt Grundejernes Investeringsfond	312.362
Grundejernes Investeringsfond, frasalg	0
Renter Grundejernes Investeringsfond	0
<i>Afrunding</i>	9
Likviditet ultimo 2023	<u>9.082.124</u>

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret 2023

Omsætningsaktiver	17.184.579
Kortfristet gæld	-18.020.045
Kortfristet del af langfristet gæld	9.917.590
Likviditet ultimo 2023	<u>9.082.124</u>

Likviditetsudvikling i budget 2024

Budget 2024 (ekskl. næste års afdrag)	-54.861.600
Næste års afdrag	-9.917.600
Likviditet ultimo 2024	<u>-55.697.076</u>

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