

# **ANDELSBOLIGFORENINGEN WILLEMOES**

**c/o SJELDANI Boligadministration, P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2025**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Foreningsoplysninger

---

<b>Andelsboligforeningen</b>	ANDELSBOLIGFORENINGEN WILLEMOES c/o SJELDANI Boligadministration P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
	CVR-nr.: 14 74 06 19 Etableret: 21. februar 1956 Hjemsted: København Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2025
	Andelskapital: 27.120 Andelshavere: 23
<b>Ejendommen</b>	Matrikelnr: 2543, Udenbys Klædebo Kvarter, København
<b>Bestyrelse</b>	Casper Lundby Kelsall, formand Karina Hansen Kristian Krag Glad George Rotaru
<b>Administrator</b>	Sjeldani Boligadministration A/S
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 for ANDELSBOLIGFORENINGEN WILLEMOES.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 SV, den 20. april 2026

### Bestyrelsen

Casper Lundby Kelsall  
formand

Karina Hansen

Kristian Krag

Glad George Rotaru

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

---

Dirigent

## **Administratørerklæring**

---

Som administrator i ANDELSBOLIGFORENINGEN WILLEMOES har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København SV, den 20. april 2026

### **Administrator**

Sjeldani Boligadministration A/S

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i ANDELSBOLIGFORENINGEN WILLEMOES

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ANDELSBOLIGFORENINGEN WILLEMOES for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 WILLEMOES har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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, og 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 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 20. april 2026

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Morten Michael Kertesz  
statsautoriseret revisor  
mne46601

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for ANDELSBOLIGFORENINGEN WILLEMOES er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven årsrapporten.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

### Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar m.v.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld og kreditter samt negative renter af bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

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

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

### Egenkapital

"Andelsindskud" fra andelsboligforeningens medlemmer indregnes direkte på andelsboligforeningens egenkapital.

## Anvendt regnskabspraksis

---

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 17, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringerne skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og andelsboligforeningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af andelsboligforeningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

## Anvendt regnskabspraksis

---

"Andre reserver" i årsregnskabet balance omfatter reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdi.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

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

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
Boligafgift	1.052.125	1.022.309	1.022.309
Indtægter, andre	66.015	65.641	65.641
Øvrige indtægter	1.000	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.119.140</b>	<b>1.087.950</b>	<b>1.087.950</b>
1 Ejendomsskat og forsikringer	-340.103	-320.502	-303.314
2 Forbrugsafgifter	-8.940	-15.000	-11.408
3 Renholdelse	-45.716	-47.000	-44.891
4 Vedligeholdelse, løbende	-120.339	-100.000	-100.779
5 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	-522.060	-262.861
6 Administrationsomkostninger	-216.296	-245.203	-268.545
7 Øvrige foreningsomkostninger	-25.865	-53.000	-46.258
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-757.259</b>	<b>-1.302.765</b>	<b>-1.038.056</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>361.881</b>	<b>-214.815</b>	<b>49.894</b>
8 Finansielle indtægter	1.519	0	2.928
9 Finansielle omkostninger	-224.200	-226.726	-229.825
<b>Finansielle poster netto</b>	<b>-222.681</b>	<b>-226.726</b>	<b>-226.897</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>139.200</b>	<b>-441.541</b>	<b>-177.003</b>
Skat af årets resultat	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>139.200</b>	<b>-441.541</b>	<b>-177.003</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	139.200	0	-177.003
<b>Disponeret i alt</b>	<b>139.200</b>	<b>0</b>	<b>-177.003</b>
Årets resultat	139.200	-441.541	-177.003
Betalte prioritetsafdrag	-262.361	-261.277	-259.484
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>-123.161</b>	<b>-702.818</b>	<b>-436.487</b>

**Balance 31. december**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Ejendom	7.349.390	7.349.390
Installationer	597	596
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.349.987</u>	<u>7.349.986</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.349.987</u></b>	<b><u>7.349.986</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
13 Varmeregnskab	0	18.712
11 Andre tilgodehavender	816	6.693
Periodeafgrænsningsposter	45.018	47.495
Tilgodehavender i alt	<u>45.834</u>	<u>72.900</u>
Likvide beholdninger	<u>874.415</u>	<u>865.277</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>920.249</u></b>	<b><u>938.177</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.270.236</u></b>	<b><u>8.288.163</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
Andelsindskud		27.120	27.120
Overført resultat m.v.		-11.754.425	-11.893.625
Egenkapital før andre reserver		-11.727.305	-11.866.505
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		9.806.847	9.714.687
Reserve for vedligeholdelse af ejendom		843.766	843.766
Andre reserver		10.650.613	10.558.453
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-1.076.692</b>	<b>-1.308.052</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
12 Gæld til realkreditinstitutter		8.981.758	9.247.030
Langfristede gældsforpligtelser i alt		8.981.758	9.247.030
Kortfristet del af langfristet gæld		265.271	262.361
Restancer		0	28.075
Mellemregning med andelshavere		1.559	0
13 Varmeregnskab		17.233	0
14 Vandregnskab		36.830	26.538
15 Anden gæld		44.277	32.211
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		365.170	349.185
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.346.928</b>	<b>9.596.215</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.270.236</b>	<b>8.288.163</b>
16 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.			
17 Nøgleoplysninger			
18 Beregning af andelsværdi			

**Egenkapitalopgørelse 31. december**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud	27.120	27.120
	<u>27.120</u>	<u>27.120</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	-11.893.625	-11.716.622
Restandel af årets resultat	139.200	-177.003
	<u>-11.754.425</u>	<u>-11.893.625</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b><u>-11.727.305</u></b>	<b><u>-11.866.505</u></b>
<b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserve primo	9.714.687	9.714.687
Reserveret i året	92.160	0
	<u>9.806.847</u>	<u>9.714.687</u>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserve primo	843.766	751.606
Reserveret i året	0	92.160
	<u>843.766</u>	<u>843.766</u>
<b>Andre reserver (ikke bunden) i alt</b>	<b><u>10.650.613</u></b>	<b><u>10.558.453</u></b>
<b>Andre reserver i alt</b>	<b><u>10.650.613</u></b>	<b><u>10.558.453</u></b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-1.076.692</u></b>	<b><u>-1.308.052</u></b>

## Noter

	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
<b>1. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	176.691	169.963	168.314
Forsikringer	163.412	150.539	135.000
	<b>340.103</b>	<b>320.502</b>	<b>303.314</b>
<b>2. Forbrugsafgifter</b>			
Elektricitet	8.940	15.000	11.408
	<b>8.940</b>	<b>15.000</b>	<b>11.408</b>
<b>3. Renholdelse</b>			
Snerydning	8.068	10.000	8.094
Ejendomsservice (trapper/fortov)	37.648	37.000	36.797
	<b>45.716</b>	<b>47.000</b>	<b>44.891</b>
<b>4. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Varmeanlæg	28.835	0	925
Elektriker	3.669	0	0
Udskiftning af ruder	0	0	29.108
VVS	3.566	0	1.592
Navneskilte	-33	0	13.003
Diverse vedligeholdelse	279	0	1.965
Gårdlaug mv.	48.279	0	47.936
Kloakarbejde	6.250	0	6.250
Gårdsplads og vej	229	0	0
Dørtelefon	268	0	0
Brandalarm, sprinkleranlæg	12.625	0	0
Blødgøringsanlæg	16.372	0	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	100.000	0
	<b>120.339</b>	<b>100.000</b>	<b>100.779</b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
<b>5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Udskiftning af døre og facaderenovering	0	522.060	262.861
	<b>0</b>	<b>522.060</b>	<b>262.861</b>
<b>6. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	71.877	46.703	45.343
Udarbejdelse og revision af årsrapport	28.500	30.000	28.875
Ændring af regnskabspraksis og nyt regnskab. Ekstraarbejde vedr. valuarvurdering, samt afkræftende konklusion	0	0	13.000
Revisorhonorar, rest sidste år	625	0	-3.125
Advokathonorar	53.794	70.000	29.062
Forbrugsregnskab	12.633	25.000	23.987
Gebyrer m.v.	9.395	10.000	9.188
Kontorartikler	0	500	253
Kontingenter	10.799	0	0
Bestyrelsesmøder og andre møder	790	0	0
Generalforsamling og møder	0	3.000	1.369
Rådgivning vedr. facaderenovering mv.	25.753	50.000	23.892
Tab på tilgodehavende hos restaurant fra 2014, vedr. ulovlig anvendelse af skorsten til udsugning	2.130	0	82.000
Øvrige administrationsomkostninger	0	10.000	14.701
	<b>216.296</b>	<b>245.203</b>	<b>268.545</b>
<b>7. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelsesgodtgørelse	18.000	20.000	15.800
ABF kontingent	7.266	7.500	7.036
Internet	599	0	0
Kontingenter mv.	0	25.000	23.352
Diverse omkostninger	0	500	70
	<b>25.865</b>	<b>53.000</b>	<b>46.258</b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
<b>8. Finansielle indtægter</b>			
Renter, pengeinstitutter	1.519	0	2.928
	<u>1.519</u>	<u>0</u>	<u>2.928</u>
<b>9. Finansielle omkostninger</b>			
Renter Realkredit Danmark, lån	224.200	226.726	228.250
Renter, ej fradrag	0	0	1.575
	<u>224.200</u>	<u>226.726</u>	<u>229.825</u>
<b>10. Ejendom</b>			
Anskaffelsessum 1. januar		7.349.390	7.349.390
<b>Anskaffelsessum 31. december 2025</b>		<u>7.349.390</u>	<u>7.349.390</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<u>7.349.390</u>	<u>7.349.390</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2025		39.500.000	39.500.000
<b>11. Andre tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende, vedr. eftersyn		0	5.877
Tilgodehavende vedrørende skorsten/udsugning		816	816
		<u>816</u>	<u>6.693</u>

## Noter

---

### 12. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkredit Danmark, oprindelig kr. 8.780.000	77,11	24	262.361	115.200	7.247.029	7.247.029	265.271	5.655.542
Realkredit Danmark, oprindelig kr. 2.000.000	100,00	28	0	109.000	2.000.000	2.000.000	0	2.000.000
			<b>262.361</b>	<b>224.200</b>	<b>9.247.029</b>	<b>9.247.029</b>	<b>265.271</b>	<b>7.655.542</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>13. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	42.999	42.999
Fjernvarmeomkostning	-46.920	-49.787
Afsluttet varmeregskab	<u>21.154</u>	<u>-11.924</u>
	<b><u>17.233</u></b>	<b><u>-18.712</u></b>
<b>14. Vandregnskab</b>		
Indbetalt a conto	86.688	86.688
Vandomkostninger	-76.395	-84.825
Afsluttet vandregnskab	<u>26.537</u>	<u>24.675</u>
	<b><u>36.830</u></b>	<b><u>26.538</u></b>
<b>15. Anden gæld</b>		
Revisor	28.500	27.875
Mellemregning administrator	325	325
Omkostninger	0	-1
Skyldige omkostninger	11.483	4.012
Kreditorer	3.148	0
Udlæg	<u>821</u>	<u>0</u>
	<b><u>44.277</u></b>	<b><u>32.211</u></b>

## Noter

---

### 16. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.833 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2025 udgør 7.349 t.kr.

#### Hæftelsesforhold

Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte egenkapital.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 17, Nøgleoplysninger, Feltnr. E1 og E2.

#### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

#### Ejendomsavancebeskatning

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 som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

### 17. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I ANDELSBOLIGFORENINGEN WILLEMOES 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. 336 af 20. marts 2025 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Feltnr.	Boligtype	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2025	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	2.124	2.124	22	2.124
B2	Erhvervsandele	133	133	1	133
B3	Boliglejemål	60	60	1	60
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	140	140	0	140
B6	I alt	2.457	2.457	24	2.457

## Noter

### 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Feltnr.</b>					<b>År</b>
D1	Foreningens stiftelsesår				1956
D2	Ejendommens opførelsesår				1898
<b>Feltnr.</b>	<b>Sæt kryds</b>			<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Feltnr.</b>	<b>Sæt kryds</b>	<b>Anskaffelsesprisen</b>	<b>Valuarvurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>	<b>Indekseret offentlig vurdering</b>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
F1b	Tidspunkt for værdiansættelse		26. april 2020		
<b>Feltnr.</b>	<b>Sæt kryds</b>			<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Feltnr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/12 2025 kr.</b>		<b>Ejendomsværdi (F2)</b>	
F2	Ejendommens værdi baseret på det anvendte værdiansættelsesprincip	83.800.000		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F2b	- Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4	0		0	
<b>Feltnr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/12 2025 kr.</b>		<b>Andre reserver (F3)</b>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.650.613		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			<b>(F3 * 100) / F2 %</b>	
				12,7	

## Noter

### 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### Forklaring på udregning:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) \* 12  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	89.452	* 12 /	476
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	5.501	* 12 /	29

#### Forklaring på udregning:

Årets resultat  
m<sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	-1.412	-78	62

#### 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)

Feltnr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	29.382
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.734
K3	Teknisk andelsværdi	33.116

#### Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år  
m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)

Feltnr.		År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	33	41	49
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.289	107	0
M3	Vedligeholdelse i alt	1.322	148	49

## Noter

### 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2023 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2024 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2025 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	114	115	116

#### 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.

	kr. pr. m <sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.501	16.077
Valuarvurdering	37.129	34.107
Anskaffelsessum (kostpris)	3.256	2.991
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.734	3.430
Foreslået andelsværdi	29.382	26.990
Reserver uden for andelsværdi	4.719	4.335
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		476
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	5.501 * 12/60	1.100
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		10
Øvrige omkostninger		51
Finansielle poster, netto		18
Afdrag		21
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>94</u>

## Noter

---

### 18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	-11.727.305
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering fastholdt pr. 26. april 2020	83.800.000
Ejendommens kostpris	-7.349.390
	<u>64.723.305</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.247.029
Prioritetsgæld, kursværdi	-7.655.542
	<u>66.314.792</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2025.	
Fordelingstal er areal i henhold til BBR.	<u>2.257</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>29.381,8307</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30. april 2025)	<u>29.250,11</u>

## Noter

### Note 16. Beregning af andelsværdi (fortsat)

#### Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Lejlighedsnummer	Adresse	Andelshavers m2 m2	% af foreningens formue Kr.	Andelsværdi inkl. indskud Kr.
2	Aggersborggade 8, st. th.	86	3,81%	2.526.837
3	Aggersborggade 8, 1. tv.	87	3,85%	2.556.219
4	Aggersborggade 8, 1. th.	86	3,81%	2.526.837
5	Aggersborggade 8, 2. tv.	87	3,85%	2.556.219
6	Aggersborggade 8, 2. th.	86	3,81%	2.526.837
7	Aggersborggade 8, 3. tv.	87	3,85%	2.556.219
8	Aggersborggade 8, 3. th.	86	3,81%	2.526.837
9	Aggersborggade 8, 4. tv.	87	3,85%	2.556.219
10	Aggersborggade 8, 4. th.	86	3,81%	2.526.837
11	Aggersborggade 8, 5. tv.	61	2,70%	1.792.292
12	Aggersborggade 8, 5. th.	64	2,84%	1.880.437
13	"hobbykælder"	0	0,00%	0
14	Willemoesgade 75, st. tv.	133	5,89%	3.907.783
15	Willemoesgade 75, st. th.	102	4,52%	2.996.947
16	Willemoesgade 75, 1. tv.	133	5,89%	3.907.783
17	Willemoesgade 75, 1. th.	102	4,52%	2.996.947
18	Willemoesgade 75, 2. tv.	133	5,89%	3.907.783
19	Willemoesgade 75, 2. th.	102	4,52%	2.996.947
20	Willemoesgade 75, 3. tv.	133	5,89%	3.907.783
21	Willemoesgade 75, 3. th.	102	4,52%	2.996.947
22	Willemoesgade 75, 4. tv.	133	5,89%	3.907.783
23	Willemoesgade 75, 4. th.	102	4,52%	2.996.947
24	Willemoesgade 75, 5. tv.	100	4,43%	2.938.183
25	Willemoesgade 75, 5. th.	79	3,50%	2.321.165
		<b>2.257</b>	<b>100%</b>	<b>66.314.792</b>
1	Aggersborggade 8, st. tv. 1958/1989 (fælleslokaler)	60 200		
		<b>2.517</b>	<b>100%</b>	<b>66.314.792</b>

# 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.”

## Casper Lundby Kelsall

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: fcede080-dba9-4d55-804c-89c705d6d941

IP: 85.190.xxx.xxx

2026-04-27 09:00:23 UTC



## Glad George Rotaru

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: e8ef67bb-7c38-4192-86ba-c29680e099f4

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-04-27 15:31:10 UTC



## Karina Sisse Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: 914bbd2a-a4ab-4d92-83f4-b68924bae814

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-04-28 09:35:12 UTC



## Kristian Krag

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: 37d8fffc-2042-416f-abcc-c19d6e64a208

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-04-28 11:09:07 UTC



## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: By og Bolig

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-04-29 07:12:19 UTC



## Morten Michael Kertesz

**Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR:  
34209936**

**Statsautoriseret revisor**

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: 5380d7e4-4407-4555-bbd3-c43a4ed6ad88

IP: 62.243.xxx.xxx

2026-05-01 10:42:16 UTC



Penneo dokumentnøgle: L42GV-5M5DR-L150-TK8R9-SPUUR-ZB110

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.