

Andelsboligforeningen WILLEMOES

Aggersborggade 8 / Willemoesgade 75
2100 København Ø
CVR-nr. 14 74 06 19

Årsregnskab 2008

Godkendt på
generalforsamling
den / 2009

Dirigent

Resultatopgørelse for året

Noter

	2008	2007
Indtægter		
Boligafgift	652.793	652.793
Lejeindtægt	26.676	26.676
Lejeregulering for tidligere år	<u>-</u>	<u>10.223</u>
	<u>679.469</u>	<u>689.692</u>
Udgifter		
Ejendomsskat, grundskyld	74.681	71.193
Forbrugsafgifter, renovation mv.	47.106	45.757
Forbrugsafgifter, vand.	79.103	72.348
Elektricitet til trappe og kælder	13.917	11.588
Vaskeafregning	-5.941	-4.696
Forsikringer og kontingenter	43.803	43.994
Viasat/Teledanmark - kabel TV	12.215	14.113
Opkrævet afgift for kabel TV	-15.360	-11.520
Renholdelse: måtter, trapper, snerydning	38.022	36.163
1 Reparation og vedligeholdelse	81.214	101.273
2 Administration	<u>46.597</u>	<u>51.660</u>
	<u>415.357</u>	<u>431.873</u>
Resultat før afskrivninger og renter	264.112	257.819
3 Afskrivning vaskerimaskiner	<u>1.180</u>	<u>1.180</u>
Resultat før renter	262.932	256.639
4 Renter, nettoudgift	<u>50.834</u>	<u>56.570</u>
	212.098	200.069
5 Skat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat før egenkapital disposition	212.098	200.069
6/11 Overført til konto for afdrag på prioritetsgæld	<u>-127.371</u>	<u>-147.315</u>
Årets resultat	<u>84.727</u>	<u>52.754</u>

Bestyrelsen foreslår årets overskud fremført til næste år.

Balance pr. 31. december

Note

	2008	2007
Aktiver		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
Willemoesgade 75 og Aggersborggade 8	1.809.520	1.809.520
Maskiner og inventar	<u>7.080</u>	<u>8.260</u>
3 Anlægsaktiver i alt	<u>1.816.600</u>	<u>1.817.780</u>
Boligafgiftsrestancer/Vaskeafregning	14.553	2.661
Forskud til bestyrelsesmedlem	500	500
7 Tilgodehavende, vinduesudskiftning i 2003	20.735	22.055
7 Tilgodehavende, vinduesudskiftning i 2000	12.584	19.124
Periodeafgrænsningsposter	11.975	11.973
9 Likvide beholdninger	<u>333.617</u>	<u>298.848</u>
Omsætningsaktiver	<u>393.964</u>	<u>355.161</u>
Aktiver i alt	<u>2.210.564</u>	<u>2.172.941</u>
Passiver		
Egenkapital		
10 Andelshavernes indskud	27.120	27.120
Konto for betalte afdrag på prioriteter	2.285.833	2.158.462
Underskud fremført til senere dækning	<u>-1.280.075</u>	<u>-1.364.802</u>
6 Egenkapital pr. 31. december	<u>1.032.878</u>	<u>820.780</u>
11 Langfristet gæld - Prioritetsgæld	<u>1.133.997</u>	<u>1.261.368</u>
Boligafgift indgået før forfald	2.254	2.250
8 Varmeregnskaber	935	28.509
5 Hensat skat	0	0
Skyldige omkostninger	<u>40.500</u>	<u>60.034</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>43.689</u>	<u>90.793</u>
Gæld i alt	<u>1.177.686</u>	<u>1.352.161</u>
Passiver i alt	<u>2.210.564</u>	<u>2.172.941</u>

Tinglyst ejerpantebrev på kr. 150.000 beror i andelsboligforeningen.
Foreningen har i henhold til vedtægterne stillet garantier for andelshavere.

Bestyrelsens påtegning

Vi anser regnskabet for at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter og økonomiske stilling. Regnskabet for året 2008 for Andelsboligforeningen Willemoes, der udviser et resultat på kr. 84.727 og en egenkapital på kr. 1.032.878, indstilles til generalforsamlingens godkendelse. Bestyrelsen indstiller, at andelskronen fastsættes til kr. 1.096,33 pr. krone andelskapital.

København, den 29. marts 2009

Ann Dorthe Jensen

Arthur van der Zaag

Ole Schmidt

Allan Reinart

Eyvind Joensen

Revisionspåtegning

Til andelshaverne

Vi har revideret det af bestyrelsen på side 1 til 8 aflagte Årsregnskab 2008 for Andelsboligforeningen Willemoes.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabskik. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne

Den udførte revision

Vi har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte danske revisionsprincipper tilrettelagt og udført revisionen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl og mangler. Under revisionen har vi ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsregnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger. Vi har herunder taget stilling til den af bestyrelsen valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet, om årsregnskabet som helhed er fyldestgørende. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk lovgivnings krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 29. marts 2009

FLEMMING JOENSEN
STATSAUTORISERET REVISIONSFIRMA

Flemming Joensen
statstesteret revisor

Noter

	2008	2007
1 Reparation og vedligeholdelse		
VVS	11.591	36.308
Kruger/Aqua-care	5.935	9.660
Døre, skilte, låse elektricitet etc.	4.167	8.093
Stadsingeniørens Direktorat, gårdvedligeholdelse	35.548	33.606
Energi og miljørapport	9.092	7.981
Elektricitet	10.208	-
Arbejdsweekend	4.673	1.913
Diverse materialer	<u>-</u>	<u>3.712</u>
	<u>81.214</u>	<u>101.273</u>
2 Administration		
Revision og regnskabsudarbejdelse	27.500	26.500
Bogføring	13.000	12.500
Rådgivning, revisor	-	3.750
Generalforsamling og møder	1.745	2.656
Gebyrer huslejeopkrævning og kontorholdsudgifter	3.794	3.924
Tomgang og lejetab	0	80
Regulering varmeregnskaber	<u>558</u>	<u>2.250</u>
	<u>46.597</u>	<u>51.660</u>
3 Materielle anlægsaktiver	<i>Ejnd.</i>	<i>Maskiner</i>
<i>Matr. nr. 2543 Udenbys Klædebo</i>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.809.520	11.800
Tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
	1.809.520	11.800
Afskrivning pr. 1. januar		3.560
Afskrivning	<u>-</u>	<u>1.180</u>
Bogført værdi pr. 31. december	<u>1.809.520</u>	<u>7.060</u>
Ejendomsvurdering 2008	<u>31.500.000</u>	
4 Renter, nettoudgift	2008	2007
<i>Renteindtægter</i>		
Danske bank 252-04-69519	1.137	997
Danske bank 252-04-43412	<u>-</u>	<u>-14</u>
	1.137	983
<i>Renteudgifter mv.</i>		
Prioritetsrenter, jf. note 11	<u>51.972</u>	<u>57.553</u>
	<u>50.835</u>	<u>56.570</u>

Andelsboligforeningen Willemoes

Noter

Skat	2008	2007
Gæld pr. 1. januar	0	0
Betalt	0	0
Regulering	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
Beregnet skat for året, jf. nedenfor	<u>0</u>	<u>0</u>
Skyldigt pr. 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Skatteberegning</i>		
Lejeindtægt	26.676	26.676
Omkostningsandel: (26.676/679.469) x 476.457	<u>18.705</u>	<u>19.019</u>
Skattepligtig indkomst	7.971	7.657
Fremført underskud (rest:-11.470 + 7.971 = -3.499)	<u>7.971</u>	<u>-7.657</u>
Indkomst til beskatning	<u>0</u>	<u>0</u>
Skat incl. renter 25 % heraf	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital		
Andelshavernes indskud, saldo	<u>27.120</u>	<u>27.120</u>
Konto for betalte afdrag på prioriteter, pr. 1. januar	2.158.462	2.011.147
Årets afdrag, overført iflg. resultatopgørelsen	<u>127.371</u>	<u>147.315</u>
Konto for betalte afdrag på prioriteter, pr. 31. december ...	<u>2.285.833</u>	<u>2.158.462</u>
Fremførte underskud pr. 1. januar	-1.364.802	-1.417.556
Årets resultat	<u>84.727</u>	<u>52.754</u>
Fremførte underskud pr. 31. december	<u>-1.280.075</u>	<u>-1.364.802</u>
Egenkapital i alt	<u>1.032.878</u>	<u>820.780</u>
Tilgodehavende fra vinduesudskiftninger		
	i 2003	i 2000
Udskiftningsomkostning i alt	<u>22.275</u>	<u>65.449</u>
Indbetalt fra andelshavere i året	<u>1.320</u>	<u>6.540</u>
<i>Bogført tilgodehavende fra vinduesudskiftning:</i>		
Resttilgodehavende pr. 1. januar	22.055	19.124
Indbetalt i året	<u>-1.320</u>	<u>-6.540</u>
Resttilgodehavende 31/12	<u>20.735</u>	<u>12.584</u>
Mellemværendet forventes udlignet:	<u>2023</u>	<u>dec. 2010</u>

Noter 31.12.2009

	2008	2007
Varmeregnskaber		
<i>Afsluttede Varmeregnskaber</i>		
Nettotilgodehavende pr. 1. januar	22.529	24.779
Afregnet i året og overført til vaskeafregningssaldo	<u>-22.529</u>	<u>2.250</u>
Gæld, netto pr. 31. december	<u>0</u>	<u>22.529</u>
<i>Varmeregnskab 31/10 2008</i>		
A'conto indbetalt i perioden 1/11 - 31/10	-186.432	-186.432
Varmeforbrug i årsopgørelse Kbh's belysningsvæsen	<u>178.829</u>	<u>166.466</u>
Gæld, netto	-7.603	<u>-19.966</u>
<i>Varmeregnskab igangværende pr. 31/12</i>		
Betalt aconto til Københavns Energi	37.740	-
Indbetalt a'conto	<u>-31.072</u>	<u>-31.072</u>
	<u>-935</u>	<u>-28.509</u>
Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	4.070	3.043
Danske Bank 252 - 04 - 43412	229.527	196.922
Danske Bank 252 - 04 - 69519	<u>100.020</u>	<u>98.883</u>
	<u>333.617</u>	<u>298.848</u>

10 **Andelshavernes indskud**

Andelshaverne hæfter i følge vedtægternes § 5 alene med deres indskud, dog hæfter andelshaverne personligt og prorata, efter deres andel i formuen, for de lån i kreditforeninger og pengeinstitutter, der optages efter lovlig vedtagelse på en generalforsamling.

11	Prioritetsgæld	%	Hovedstol	Kursværdi	Restgæld	Afdrag	Renter
	4 % Nykredit 5s D/2020, kontantlån 4.2684		750.000	533.813	528.486	44.215	27.638
	3 % Nykredit 1s D/2015, obl. lån .	3,0	886.000	<u>589.465</u>	<u>605.511</u>	<u>83.156</u>	<u>24.334</u>
				<u>1.123.278</u>	<u>1.133.997</u>	<u>127.371</u>	<u>51.972</u>

Forslag til andelskronens størrelse fra 31/3 2009 jf. vedtægternes § 32

gningen af andelsværdi pr. 31. december 2008 foretages efter lov om Andelsboligforeninger § c. 2 litra c.

mærksomheden henledes på, at fremkommer en *lavere* ejendomsvurdering end den anførte på 1.500.000 skal værdien af andelskronen tilsvarende reguleres ned.

Ejendomsformue pr. 31. december 2008 iflg. årsregnskab 2008		1.032.878
---	--	-----------

Justering til ejendomsværdi matr nr. 2543, Udenbys Klædebo:

Ejendomsvurdering 2008	31.500.000	
Justert værdi af ejendommen	<u>-1.809.520</u>	29.690.480

Reduktion

Tidlige renoveringsopgaver, tag/vinduer mod gård, gårdlaug, samt restlejligheder		-1.000.000
--	--	------------

Justering til kontantværdi af prioritetsgæld:

Justert værdi af prioritetsgæld	1.133.997	
Kontantværdi af prioritetsgæld jf. note 11	<u>-1.123.278</u>	<u>10.719</u>

Ejendomsforeningsformue pr. 31. december 2008		<u>29.734.077</u>
--	--	--------------------------

Andelskronen:

Andelsforeningens formue pr. andel andrager kr. 29.734.077./27.120 .. (2007: kr. 1.218,62 pr. andel).		<u>kr.1.096,39</u>
---	--	---------------------------

Forslag til Budget 2009

stående er en fremskrivning af årlige driftsposter. Generalforsamlingen kan beslutte enkeltvedligeholdelsesudgifter af betydende beløbsstørrelse, f.eks. vedr. tag, gård og vinduer, der omgår af nedenstående.

Post	Budget 2009	Regnskab 2008
Skat, + 5 % i halvt år	670.000	652.793
Skat (12 x kr. 2.220) + 5 % i halvt år	<u>27.000</u>	<u>26.676</u>
	<u>697.000</u>	<u>679.469</u>
Indtægter		
Grundskat, grundskyld (3,4 % af kr. 2.299.800)	78.000	74.681
Skatteafgifter, renovation mv	44.000	47.106
Skatteafgifter, vand mv.	80.000	79.103
Skatteafgifter	14.000	13.917
Skatteafgifter	-7.000	-5.941
Skatteafgifter og kontingenter	45.000	43.804
Skatteafgifter - TV	15.000	12.215
Skatteafgifter - TV	-15.000	-15.360
Skatteafgifter	39.000	38.022
Reparation og vedligeholdelse:		
Vedligeholdelse	40.000	35.548
Skatteafgifter incl. energirapport	10.000	9.092
Skatteafgifter	20.000	11.591
Skatteafgifter m.v.	20.000	-
Skatteafgifter	10.000	10.208
Vedligeholdelse	20.000	14.775
Administration:		
Skatteafgifter revisor	28.000	27.500
Skatteafgifter	13.000	12.000
Skatteafgifter & rådgivning	0	0
Skatteafgifter og kontorhold	4.000	3.794
Skatteafgifter	3.000	1.745
Administrationsomkostninger	3.000	558
Andre afdrag:		
Danske Bank	-1.000	-1.137
Skatteafgifter	178.000	179.341
Afskrivninger:		
Skatteafgifter	1.000	1.180
Skatteafgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>642.000</u>	<u>593.742</u>
Resultat		
Resultat	55.000	85.727
Skatteafgifter på vinduesudskiftning 2003	1.500	1.320
Skatteafgifter på vinduesudskiftning 2000	<u>6.500</u>	<u>6.540</u>
Skatteafgifter på likviditetforskydning	<u>63.000</u>	<u>93.587</u>

Revisionsprotokollat Årsregnskab 2008.

Revisionen af Andelsboligforeningen Willemoes' årsregnskab for 2008 er afsluttet. Regnskabet udviser en overdækning af udgifter på kr. 212.098 og en opgjort regnskabsvis egenkapital på kr. 1.032.878.

Regnskabet for 2008, der behandles på foreningens kommende ordinære generalforsamling, holder forslag om, at årets overdækning fremføres til kommende år.

Konklusion på revisionen for 2008

Denstående afsnit "Særlige forhold vedrørende årsregnskabet for 2008", er de enkelt forhold understøttet på under revisionen kommenteret.

Overordnede konklusion på revisionen af årsregnskabet er, at revisionen ikke har givet grundning til forbehold eller supplerende bemærkninger, vi finder skal fremgå af vor påtegning.

Udførte revision

Generelt Det er påset at foreningen har tilrettelagt et pålideligt og hensigtsmæssigt styringssystem, der er tilpasset foreningens aktivitetsniveau. Dog bemærkes at styringssystemet ikke er formaliseret, hvorfor det ikke har været muligt at verificere de fastsatte kontroller, herunder at påse i hvilket omfang de har fungeret. Omvendt har vi under revisionen ikke konstateret eksempler på, at uafdækkede svagheder har medført kritiske fejl i foreningens registreringer.

Salgsbalancen pr. 1. januar er kontrolleret og fundet i overensstemmelse med sidste års ultimo balance.

Boligaft og huslejeindtægt er revideret ved sammenholdelse til det af generalforsamlingen vedtagne budget, samt ved kontrol af boligaftens og huslejens indbetaling.

Udgifter er stikprøvevis gennemgået og analyseret, ligesom vi stikprøvevis har kontrolleret, at periodeafgrænsning er foretaget korrekt.

Finansielle indtægter og udgifter er afstemt til foreliggende årsopgørelser, og det er påset, at der er foretaget periodisering og medtaget renter af alle rentebærende aktiver og gældsposter.

Immaterielle anlægsaktiver er sammenholdt til bogføringen. For ejendommen er der tidligere foretaget tingbogsattest ligesom det er påset, at værdiansættelsen er dokumenteret.

Kreditorer er gennemgået med bestyrelsen.

Udlydende beholdninger er revideret ved afstemning til foreliggende kontoudtog og årsopgørelser.

Gældsposterne, herunder prioritetsgæld, leverandørgæld, andre kreditorer, er stikprøvevist kontrolleret til ekstern dokumentation, gennemgået og analyseret.

Andelsboligforeningen Willemoes
Revisionsprotokollat af 29. marts 2009

ærlige forhold vedrørende årsregnskabet for 2008

til årsregnskabet skal vi give følgende supplerende oplysninger, idet der ligeledes henvises til årsregnskabet's noter:

Vaskemønter Indtægten ved salg af vaskemønter er underlagt bestyrelsens tilsyn, revisionen kontrollerer kun, at indtægten er på et sandsynligt niveau, der henvises til bemærkninger om kassebogføringen nedenfor.

oligafgiftsrestancer/Vaskeriafregning specificeres således:

Nr. 12, C. Fischer Skov	2.213
Nr. 14, Malik Ijaz Mahmood	6.837
Diverse vaskeri og g. varmeregnskab	<u>5.503</u>
	<u>14.553</u>

Ejendommens lejere er tilsluttet betalingservice, hvilket bør fastholdes da det giver administrative lettelser og overblik.

Forbindelse med regnskabsafslutningen er der foretaget nedskrivning af følgende varmerestance:

Nr. 21, Maria L. Pedersen, fraflyttet	<u>558</u>
---	------------

varmeregnskabsrestancer opstår typisk ved til- og fraflytning i ejendommen.

Lønudskud til bestyrelsesmedlem er udbetalt i december 2006 til daværende bestyrelsesmedlem Allan Jacobsen som rådighedsbeløb.

Induesudskiftning 2003 i lejemål 11, opkrævning er igangsat, den månedlige opkrævning udgør kr. 110, hvorved beløbet udlignes over 203 måneder fra første betaling.

Kassebeholdningens tilstedeværelse er ikke kontrolleret ved revisionen. Dog er der kontrolleret at kasserens registreringer stemte til til den faktiske beholdning den 15/3 2008 og 15/3 2009.

varmeregnskab pr. 31/10 2008 er afsluttet. Udkast til regnskabet viser en gæld til andelshaverne på i alt kr. 7.603. Saldi fra tidligere varmeregnskaber er afregnet eller indgår i regnskab for vaskeribetaling. Dette regnskab udviser et nettotilgodehavende på kr. 5.503 pr. 31/12 2008. Fremtidige regnskaber bør tilstræbes afregnet løbende også af hensyn til begrænsning af risikoen for gæld for foreningen.

oligafgift indgået før forfald kr. 2.250 vedr. bolig nr. 17 for august 1994.

Forsikringsdækningens tilstrækkelighed er ikke vurderet under revisionen. Foreningens styrelse har imidlertid tilkendegivet, at andelsboligforeningen har tegnet de i lovgivningen krævede forsikringer samt at foreningen iøvrigt er forsikringsdækket i fornødent omfang. Det er ligeledes oplyst at bestyrelsen via ABF har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Den skattepligtige indkomst er opgjort til kr. 7.971, der udlignes af fremførte underskud. Revisionen tager ikke specielt sigte på en skatteretlig efterprøvning af den opgjorte skattepligtige indkomst. Vi kan imidlertid oplyse, at revisionen ikke har afdækket reguleringer udover de i opgørelsen anførte.

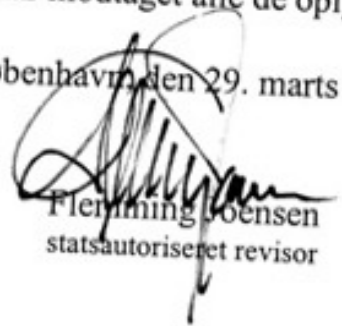
Afsluttende oplysninger

Vi har ydet *assistance* ved udarbejdelsen og opstillingen af årsregnskabet, beregning af andelsbolig kronen samt medvirket til opstilling af foreningens interne budget og har til bestyrelsens brug udarbejdet likviditetsoversigter igennem året.

Med henvisning til Erhvervs- og Selskabsstyrelsens bekendtgørelse skal vi oplyse:

- at vi opfylder de i lovgivningen anførte habilitetsbetingelser og
- at vi under vor revision har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

København, den 29. marts 2009



Flemming Joensen
statsautoriseret revisor

relagt bestyrelsen den / 2009

Ann Dorthe Jensen

Ole Schmidt

hur van der Zaag

Allan Reinart

Eyvind Joensen

å
iling
009

EJENDOMSVURDERING 2008 31.500.000

DELSKRONE jævnfør bilag til regnskabet side 9 1.096,39

Adresse	Størrelse i kvm. BBR	Oprindeligt indskud	Andelsværdi i kr.	Andelsværdi %
Aggerborggade 8, st.tv.	69	Lejemål	0,00	
Aggerborggade 8, st.th.	86	850	931.931	
Aggerborggade 8, 1 tv	87	920	1.008.678	
Aggerborggade 8, 1 th.	86	810	888.075	
Aggerborggade 8, 2 tv	87	920	1.008.678	
Aggerborggade 8, 2 th.	86	980	1.074.461	
Aggerborggade 8, 3 tv.	87	810	888.075	
Aggerborggade 8, 3 th.	86	950	1.041.570	
Aggerborggade 8, 4 tv.	87	920	1.008.678	
Aggerborggade 8, 4 th	86	920	1.008.678	
Aggerborggade 8, 5 tv.	61	590	646.870	
Aggerborggade 8, 5 th.	61	660	723.617	
Hobbyrum		-	0	
Willemoesgade 75, st. tv.	133	2.700	2.960.251	
Willemoesgade 75, st. th.	102	3.500	3.837.362	
Willemoesgade 75, 1 tv.	133	1.330	1.458.198	
Willemoesgade 75, 1 th.	102	1.000	1.096.389	
Willemoesgade 75, 2 tv.	133	1.350	1.480.126	
Willemoesgade 75, 2 th.	102	1.120	1.227.956	
Willemoesgade 75, 3 tv.	133	1.350	1.480.126	
Willemoesgade 75, 3 th.	102	950	1.041.570	
Willemoesgade 75, 4 tv.	133	1.310	1.436.270	
Willemoesgade 75, 4 th.	102	1.080	1.184.100	
Willemoesgade 75, 5 tv.	98	1.000	1.096.389	
Willemoesgade 75, 5 th.	79	900	986.750	
+1958/1989		200	219.278	
	2.252	27.120	29.734.077	1