

Andelsboligforeningen WILLEMOES

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

Årsregnskab 2009

Godkendt på
generalforsamling
den / 2010

Dirigent

Andelsboligforeningen Willemoes

Indholdsfortegnelse

| | side |
|------------------------------------|------|
| Anvendt regnskabspraksis | 2 |
| Resultatopgørelse for året..... | 3 |
| Balance pr. 31. december | 4 |
| Påtegninger og underskrifter | 5 |
| Noter..... | 6 |
| Beregning af andelskronen | 9 |
| Budgetforslag for 2010..... | 10 |

Andelsboligforeningen Willemoes

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Regnskabet er opstillet i overensstemmelse med god regnskabsskik og regnskabsregler for årsregnskablovens klasse A virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra foregående år.

Resultatopgørelsen

Boligafgift og lejeindtægt der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet var indbetalt til foreningen pr. 31. december.

Omkostninger er periodiseret og omfatter omkostninger afholdt for året, uanset om beløbet var betalt pr. 31. december.

Indvundne renter omfatter såvel tilskrevne som optjente endnu ikke tilskrevne renter pr. 31. december.

Balancen

Ejendommen matr. nr. 2543 Udenbys Klædebo, er bogført til andelsboligforeningens anskaffelses-sum i 1956 med tillæg af forbedringer.

Driftsmidler (vaskemaskine) er værdiansat til kostpris, med fradrag af foretagen afskrivning over den forventede levetid på 10 år

Tilgodehavender er værdiansat til pålydende værdi.

Prioritetsgæld er optaget til nominal restgæld, dvs. den gæld der skal tilbagebetales via ordinære afdrag.

Anden gæld er optaget til den pålydende værdi.

Andelsboligforeningen Willemoes

Resultatopgørelse for året

Note

| | 2009 | 2008 |
|--|----------------------|----------------------|
| Indtægter | | |
| Boligafgift..... | 669.257 | 652.793 |
| Lejeindtægt | <u>27.152</u> | <u>26.676</u> |
| | <u>696.409</u> | <u>679.469</u> |
| Udgifter | | |
| Ejendomsskat, grundskyld | 78.193 | 74.681 |
| Forbrugsafgifter, renovation mv. | 43.379 | 47.106 |
| Forbrugsafgifter, vand..... | 94.291 | 79.103 |
| Elektricitet til trappe og kælder | 17.480 | 13.917 |
| Vaskeafregning | -3.732 | -5.941 |
| Forsikringer og kontingenter..... | 45.136 | 43.803 |
| Viasat/Teledanmark - kabel TV | 11.525 | 12.215 |
| Opkrævet afgift for kabel TV | -15.360 | -15.360 |
| Renholdelse: måtter, trapper, snerydning | 52.966 | 38.022 |
| 1 Reparation og vedligeholdelse..... | 207.403 | 81.214 |
| 2 Administration | <u>47.011</u> | <u>46.597</u> |
| ..... | <u>578.292</u> | <u>415.357</u> |
| Resultat før afskrivninger og renter | 118.117 | 264.112 |
| 3 Afskrivning vaskerimaskiner..... | <u>1.180</u> | <u>1.180</u> |
| Resultat før renter | 116.937 | 262.932 |
| 4 Renter, nettoudgift | <u>47.328</u> | <u>50.834</u> |
| ..... | 69.609 | 212.098 |
| 5 Skat | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Årets resultat før egenkapital disposition..... | 69.609 | 212.098 |
| 6/11 Overført til konto for afdrag på prioritetsgæld | <u>-131.811</u> | <u>-127.371</u> |
| Årets resultat | <u><u>62.202</u></u> | <u><u>84.727</u></u> |

Bestyrelsen foreslår årets overskud fremført til næste år.

Andelsboligforeningen Willemoes

Balance pr. 31. december

Note

| | 2009 | 2008 |
|--|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | |
| <i>Materielle anlægsaktiver</i> | | |
| Willemoesgade 75 og Aggersborggade 8 | 1.809.520 | 1.809.520 |
| Maskiner og inventar | <u>5.900</u> | <u>7.080</u> |
| 3 Anlægsaktiver i alt | <u>1.815.420</u> | <u>1.816.600</u> |
| Boligafgiftsrestancer/Vaskeafregning | 17.293 | 14.553 |
| 8 Varmeregnskaber | 30.362 | - |
| Forskud til bestyrelsesmedlem | 500 | 500 |
| 7 Tilgodehavende, vinduesudskiftning i 2003 | 19.415 | 20.735 |
| 7 Tilgodehavende, vinduesudskiftning i 2000 | 6.044 | 12.584 |
| Periodeafgrænsningsposter | 36.500 | 11.975 |
| 9 Likvide beholdninger | <u>352.823</u> | <u>333.617</u> |
| Omsætningsaktiver | <u>462.937</u> | <u>393.964</u> |
| Aktiver i alt | <u>2.278.357</u> | <u>2.210.564</u> |
| Passiver | | |
| Egenkapital | | |
| 10 Andelshavernes indskud | 27.120 | 27.120 |
| Konto for betalte afdrag på prioriteter | 2.417.644 | 2.285.833 |
| Underskud fremført | <u>-1.342.277</u> | <u>-1.280.075</u> |
| 6 Egenkapital pr. 31. december | <u>1.102.487</u> | <u>1.032.878</u> |
| 11 Langfristet gæld - Prioritetsgæld | <u>1.002.186</u> | <u>1.133.997</u> |
| Boligafgift indgået før forfald | 2.250 | 2.254 |
| Fraflyttere | 55.000 | 0 |
| 8 Varmeregnskaber | - | 935 |
| 5 Hensat skat | 0 | 0 |
| Skyldige omkostninger | <u>116.434</u> | <u>40.500</u> |
| Kortfristet gæld i alt | <u>173.684</u> | <u>43.689</u> |
| Gæld i alt | <u>1.175.870</u> | <u>1.177.686</u> |
| Passiver i alt | <u>2.278.357</u> | <u>2.210.564</u> |

Andelsboligforeningen er medlem af gårdlauget: **BK 695** med tilhørende forpligtigelser og rettigheder

Tinglyst ejerpantebrev på kr. 150.000 beror i andelsboligforeningen.

Foreningen har i henhold til vedtægterne stillet garantier for andelshavere.

Andelsboligforeningen Willemoes

Bestyrelsens påtegning

Vi anser regnskabet for at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter og økonomiske stilling. Regnskabet for året 2009 for Andelsboligforeningen Willemoes, der udviser et resultat på kr. -62.202 og en egenkapital på kr. 1.102.487, indstilles til generalforsamlingens godkendelse. Bestyrelsen indstiller, at andelskronen fastsættes til kr. 1.098,36 pr. krone andelskapital.

København, den 26. marts 2010

Ole Schmidt

Allan Reinart

Eyvind Joensen

Revisionspåtegning

Til andelshaverne

Vi har revideret det af bestyrelsen på side 1 til 8 aflagte Årsregnskab 2009 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 regnskabsskik. 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 26. marts 2010

FLEMMING JOENSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSFIRMA

Flemming Joensen
statsautoriseret revisor

Andelsboligforeningen Willemoes

Noter

| | | 2009 | 2008 |
|----------|--|-------------------|-----------------|
| 1 | Reparation og vedligeholdelse | | |
| | Energimærkning..... | 23.750 | - |
| | Tagreparationer | 50.310 | - |
| | Kælderrenovering | 47.198 | |
| | VVS | 4.904 | 11.591 |
| | Kruger/Aqua-care | 6.395 | 5.935 |
| | Døre, skilte, låse elektricitet etc..... | 19.414 | 4.167 |
| | Gårdvedligeholdelse | 42.138 | 35.548 |
| | Energi og miljørapport..... | 9.508 | 9.092 |
| | Elektricitet..... | 1.842 | 10.208 |
| | Arbejdsweekend..... | 589 | 4.673 |
| | Diverse materialer..... | <u>1.355</u> | <u>-</u> |
|  | ..... | <u>207.403</u> | <u>81.214</u> |
| 2 | Administration | | |
| | Revision og regnskabsudarbejdelse | 28.000 | 27.500 |
| | Bogføring | 13.000 | 13.000 |
| | Generalforsamling og møder | 3.372 | 1.745 |
| | Gebyrer huslejeopkrævning og kontorholdsudgifter | 2.639 | 3.794 |
| | Tomgang og lejetab | 0 | 0 |
| | Regulering varmeregnskaber | <u>0</u> | <u>558</u> |
|  | ..... | <u>47.011</u> | <u>46.597</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..... | | 4.720 |
| | Afskrivning | <u>-</u> | <u>1.180</u> |
| | Bogført værdi pr. 31. december | <u>1.809.520</u> | <u>5.900</u> |
| | Ejendomsvurdering 2008..... | <u>31.500.000</u> | |
| 4 | Renter, nettoudgift..... | 2009 | 2008 |
| | <i>Renteindtægter</i> | | |
| | Danske bank 252-04-69519 | 101 | 1.137 |
| | Danske bank 252-04-43412 | <u>-</u> | <u>-</u> |
|  | ..... | 101 | 1.137 |
| | <i>Renteudgifter mv.</i> | | |
| | Prioritetsrenter, jf. note 11 | <u>47.429</u> | <u>51.972</u> |
|  | ..... | <u>47.328</u> | <u>50.835</u> |

Andelsboligforeningen Willemoes

Noter

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| 5 Skat | 2009 | 2008 |
| 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 | 27.151 | 26.676 |
| Omkostningsandel: (27.151/696.409) x 634.367 | <u>24.732</u> | <u>18.705</u> |
| Skattepligtig indkomst | 2.419 | 7.971 |
| Fremført underskud (rest:-3.499 + 2.419 = -1.080)..... | <u>-2.419</u> | <u>7.971</u> |
| Indkomst til beskatning..... | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Skat incl. renter 25 % heraf | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 6 Egenkapital | | |
| Andelshavernes indskud, saldo..... | <u>27.120</u> | <u>27.120</u> |
| Konto for betalte afdrag på prioriteter, pr. 1. januar..... | 2.285.833 | 2.158.462 |
| Årets afdrag, overført iflg. resultatopgørelsen..... | <u>131.811</u> | <u>127.371</u> |
| Konto for betalte afdrag på prioriteter, pr. 31. december | <u>2.417.644</u> | <u>2.285.833</u> |
| Fremførte underskud pr. 1. januar | -1.280.075 | -1.364.802 |
| Årets resultat..... | <u>-62.202</u> | <u>84.727</u> |
| Fremførte underskud pr. 31. december | <u>-1.342.277</u> | <u>-1.280.075</u> |
| Egenkapital i alt | <u>1.102.487</u> | <u>1.032.878</u> |
| 7 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..... | 20.735 | 12.584 |
| Indbetalt i året | <u>-1.320</u> | <u>-6.540</u> |
| Resttilgodehavende 31/12..... | <u>19.415</u> | <u>6.044</u> |
| Mellemværendet forventes udlignet: | <u>2023</u> | <u>dec. 2010</u> |

Andelsboligforeningen Willemoes

Noter

| | | | | | | | |
|----|--|----------------|------------------|------------------|------------------|----------------|---------------|
| 8 | Varmeregnskaber | 2009 | 2008 | | | | |
| | <i>Afsluttede Varmeregnskaber</i> | | | | | | |
| | Nettogæld/-tilgodehavende pr. 1. januar..... | -7.603 | 22.529 | | | | |
| | Afregnet i året og overført til vaskeafregningssaldo..... | <u>0</u> | <u>-22.529</u> | | | | |
| | Gæld, netto pr. 31. december..... | <u>-7.603</u> | <u>0</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>200.475</u> | <u>178.829</u> | | | | |
| | Gæld, netto..... | <u>14.043</u> | <u>-7.603</u> | | | | |
| | <i>Varmeregnskab igangværende pr. 31/12</i> | | | | | | |
| | Betalt aconto til Københavns Energi | 54.994 | 37.740 | | | | |
| | Indbetalt a'conto | <u>-31.072</u> | <u>-31.072</u> | | | | |
|  | ..... | <u>23.922</u> | <u>6.668</u> | | | | |
| | | <u>30.362</u> | <u>-935</u> | | | | |
| 9 | Likvide beholdninger | | | | | | |
| | Kassebeholdning | 4.071 | 4.070 | | | | |
| | Danske Bank 252 - 04 - 43412 | 248.631 | 229.527 | | | | |
| | Danske Bank 252 - 04 - 69519 | <u>100.121</u> | <u>100.020</u> | | | | |
|  | ..... | <u>352.823</u> | <u>333.617</u> | | | | |
| 10 | Andelshavernes indskud | | | | | | |
| | Andelshaverne hæfter i følge vedtægternes § 5 alene med deres indskud, dog hæfter andels-haverne 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 | 487.615 | 482.353 | 46.133 | 25.785 |
| | 3 % Nykredit 1s D/2015, obl. lån.... | 3,0 | 886.000 | <u>519.833</u> | <u>519.833</u> | <u>85.678</u> | <u>21.644</u> |
| | | | | <u>1.007.448</u> | <u>1.002.186</u> | <u>131.811</u> | <u>47.429</u> |

Andelsboligforeningen Willemoes

Forslag til andelskronens størrelse fra 29/3 2010 jf. vedtægternes § 32

Beregningen af andelsværdi pr. 31. december 2009 foretages efter lov om Andelsboligforeninger § 5, stk. 2 litra c.

Opmærksomheden henledes på, at fremkommer en *lavere* ejendomsvurdering ved offentliggørelsen af 2009-vurderingen, end den anvendte på kr. 31.500.000 skal maksimalværdien af andelskronen tilsvarende reguleres ned.

| | | |
|--|-------------------|---------------------------|
| <i>Egenkapital</i> iflg. årsregnskab 2009 | | 1.102.487 |
| <i>Regulering til ejendomsværdi matr nr. 2543, Udenbys Klædebo:</i> | | |
| Ejendomsvurdering 2009..... | 31.500.000 | |
| Bogført værdi af ejendommen | <u>-1.809.520</u> | 29.690.480 |
| <i>Reduktion</i> | | |
| Fremtidige renoveringsopgaver, tag/vinduer mod gård, gårdlaug, vinduer restlejligheder | | -1.000.000 |
| <i>Regulering til kontantværdi af prioritetsgæld:</i> | | |
| Bogført værdi af prioritetsgæld | 1.002.186 | |
| Kontantværdi af prioritetsgæld jf. note 11..... | <u>-1.007.448</u> | <u>-5.262</u> |
| Andelsforeningsformue pr. 31. december 2009 | | <u>29.787.705</u> |
| <i>Andelskrone:</i> | | |
| Foreningens formue pr. andel andrager kr. 29.787.705./27.120..... (31/12 2009: kr. 1.096,39 pr. andel). | | <u>kr.1.098,36</u> |

Andelsboligforeningen Willemoes

Forslag til Budget 2010

Nedenstående er en fremskrivning af årlige driftsposter. Generalforsamlingen kan beslutte enkelt-stående vedligeholdelsesudgifter af betydende beløbsstørrelse, f.eks. vedr. tag, gård og vinduer, der ikke fremgår af nedenstående.

| | Budget 2010 | Regnskab 2009 |
|--|------------------------|--------------------------|
| Indtægter | | |
| Boligafgift, + 5 % i halvt år | 672.000 | 669.257 |
| Lejeindtægt (12 x kr. 2.220) + 5 % i halvt år | <u>28.000</u> | <u>27.152</u> |
| ..... | <u>700.000</u> | <u>696.409</u> |
| Udgifter | | |
| Ejendomsskat, grundskyld (3,4 % af kr. 2.460.800)..... | 84.000 | 78.193 |
| Forbrugsafgifter, renovation mv | 42.000 | 43.379 |
| Forbrugsafgifter, vand mv. | 85.000 | 94.291 |
| Elektricitet | 15.000 | 17.480 |
| Vaskemønter | -6.000 | -3.732 |
| Forsikringer og kontingenter | 46.000 | 45.136 |
| Viasat, - TV | 12.000 | 11.525 |
| Afgift for - TV | -15.000 | -15.360 |
| Renholdelse | 45.000 | 52.966 |
| <i>Adhoc reparation og vedligeholdelse:</i> | | |
| Gårdvedligeholdelse | 40.000 | 42.138 |
| Varmeanlæg incl. energirapport | 15.000 | 39.653 |
| VVS | 20.000 | 4.904 |
| Entreprenør kælder hhv. tag | 20.000 | 97.508 |
| Elektriker, dørtelefoner etc | 10.000 | 21.256 |
| Øvrig vedligeholdelse | 20.000 | 1.944 |
| <i>Administration:</i> | | |
| Honorar revisor | 28.000 | 28.000 |
| Bogføring | 13.000 | 13.000 |
| Advokat & rådgivning | 0 | 0 |
| Gebyrer og kontorhold | 4.000 | 2.639 |
| Møder | 3.000 | 3.372 |
| Øvrige administrationsomkostninger..... | 3.000 | 0 |
| <i>Renter og afdrag:</i> | | |
| Renter Danske Bank | -1.000 | -101 |
| Terminsydelse..... | 179.000 | 179.240 |
| <i>Skat og afskrivninger:</i> | | |
| Afskrivninger | 1.000 | 1.180 |
| Skat af udlejning | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>662.000</u> | <u>758.611</u> |
| Budgetteret resultat | 38.000 | -62.202 |
| Afdrag på vinduesudskiftning 2003..... | 1.500 | 1.320 |
| Afdrag på vinduesudskiftning 2000..... | <u>6.500</u> | <u>6.540</u> |
| Forventet likviditetforskydning | <u>46.000</u> | <u>-54.342</u> |