

Selvadministrerende  
Willemoesgade 75  
2100 København Ø



**A/B Willemoes**

**CVR-nr.: 14 74 06 19**

**ÅRSRAPPORT**

**1. januar 2019 til 31. december 2019**

**København:** Indiakaj 6, st. • DK-2100 København Ø

**Amager:** Skøjtevej 27E • DK-2770 Kastrup

Tlf.: 33 15 27 27 • E-mail: [tt@ttrevision.dk](mailto:tt@ttrevision.dk) • [www.ttrevision.dk](http://www.ttrevision.dk)

**INDHOLD**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab 1. januar 2019 til 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-25

**FORENINGSOPLYSNINGER**

**Foreningen**                      Andelsboligforeningen Willemoes  
Willemoesgade 75  
2100 København Ø

CVR-nr.:                      14 74 06 19  
Stiftet:                        1956  
Hjemsted:                    København  
Regnskabsår:                1. januar - 31. december

Matr. nr:                        2543 af  
Landsejerlav:                Udenbys Klædebo Kvarter, København

**Bestyrelse**                      Jeanne Petersen  
Lene Jahl Svare  
Ditte Strunge Sass  
Charlotte Troen  
Tine Dam-Libach  
Kasper Jørgensen

**Administration**                Selvadministrerende  
Willemoesgade 75  
2100 København Ø

**Revision**                        TT Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Indiakaj 6  
2100 København Ø

Godkendt på foreningens generalforsamling, den    /    2020

**Dirigent**

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019 for Andelsboligforeningen Willemoes.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. maj 2020

**Administrator:**

**Selvadministrerende**

København, den 14. maj 2020

**Bestyrelse:**

Jeanne Petersen  
formand

Lene Jahl Svare

Ditte Strunge Sass  
næstformand

Charlotte Troen

Tine Dam-Libach

Kasper Jørgensen  
kasserer

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Willemoes

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Willemoes for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også 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, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 (FORTSAT)

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

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)**

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.

København, den 14. maj 2020

**TT Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Willemoes er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A med tilvalg fra højere klasser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne

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

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter til Skat samt renter af bankgæld.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### 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 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 mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Inventar, driftsmateriel m.v. 10 år.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel værdi.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, da den sidste udlejede lejlighed ikke forventes solgt. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

## ØVRIGE NOTER

### Nøgleoplysninger

De i note 15 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen 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 16. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2019 til 31. december 2019

		Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	Note	KR.	KR.	KR.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		1.198.183	1.115.000	1.191.929
Lejeindtægter		41.358	42.000	41.358
Øvrige indtægter		270.186	0	51.591
<b>Indtægter i alt</b>		<b>1.509.727</b>	<b>1.157.000</b>	<b>1.284.878</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	1	233.492	229.500	233.621
Forbrugsafgifter	2	95.742	120.000	91.334
Renholdelse	3	39.503	50.000	67.500
Vedligeholdelse, løbende	4	178.247	500.000	241.619
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	0	50.000	970.913
Administrationsomkostninger	6	55.500	37.500	54.000
Øvrige foreningsomkostninger	7	32.383	0	28.063
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>634.867</b>	<b>987.000</b>	<b>1.687.050</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>874.860</b>	<b>170.000</b>	<b>-402.172</b>
Finansielle omkostninger	8	414.737	250.000	250.304
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>414.737</b>	<b>250.000</b>	<b>250.304</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>460.123</b>	<b>-80.000</b>	<b>-652.476</b>
Skat af årets resultat		8.342	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>451.781</b>	<b>-80.000</b>	<b>-652.476</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Betalte prioritetsafdrag		171.327	172.000	171.327
Overført restandel af årets resultat		280.454	-252.000	-823.803
<b>Disponeret i alt</b>		<b>451.781</b>	<b>-80.000</b>	<b>-652.476</b>

**Balance pr. 31. december**

		2019	2018
	Note	KR.	KR.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen matr. nr. 2543 af, Udenbys Klædebo Kvarter, København	9	83.800.000	7.178.803
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 39.500.000			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>83.800.000</b>	<b>7.178.803</b>
Tilgodehavende, boligafgifter		0	4.303
Tilgodehavende vedrørende skorsten/udsugning		82.000	82.000
Periodeafgrænsningsposter		24.766	23.051
Uafsluttet varmeregnskab	12	8.255	0
Afsluttet varmeregnskab		11.152	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>126.173</b>	<b>109.354</b>
Bankindeståender - Danske Bank		3.037.780	2.316.035
Kassebeholdning		0	2.320
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.037.780</b>	<b>2.318.355</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.163.953</b>	<b>2.427.709</b>
<b>Aktiver</b>		<b>86.963.953</b>	<b>9.606.512</b>

**Balance pr. 31. december**

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Note</b>	<b>KR.</b>	<b>KR.</b>
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		27.120	27.120
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		76.450.610	0
Overført resultat m.v.		-7.085.355	304.322
		<b>69.392.375</b>	<b>331.442</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		7.841.458	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		900.000	900.000
<b>Andre reserver</b>		<b>8.741.458</b>	<b>900.000</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>78.133.833</b>	<b>1.231.442</b>
Prioritetsgæld	11	8.780.000	6.737.829
Skyldige omkostninger		37.500	37.500
Uafsluttet varmeregnskab	12	0	7.192
Afsluttet varmeregnskab		0	131.776
Mellemregning salg andele		0	1.451.215
Skyldig skat		12.620	3.933
Periodeafgrænsningsposter		0	5.625
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>13</b>	<b>8.830.120</b>	<b>8.375.070</b>
<b>Passiver</b>		<b>86.963.953</b>	<b>9.606.512</b>
Eventualforpligtelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Beregning af andelsværdi	16		

## Noter til resultatopgørelse for 2019

	Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 1. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat	143.590	150.000	138.088
Forsikringer	89.902	79.500	95.533
	<b>233.492</b>	<b>229.500</b>	<b>233.621</b>
<b>Note 2. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	79.832	105.000	82.532
Elektricitet	15.910	15.000	8.802
	<b>95.742</b>	<b>120.000</b>	<b>91.334</b>
<b>Note 3. Renholdelse</b>			
Ejendomsservice (trapper/fortov)	39.503	50.000	67.500
	<b>39.503</b>	<b>50.000</b>	<b>67.500</b>
<b>Note 4. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Murer	0		4.709
VVS	51.468		23.902
Tømrer og snedker	10.012		105.750
Kloak	5.000		9.688
Navneskilte	-463		825
Gårdlaug	42.915		40.074
Terassemøbler mv.	11.635		2.137
Diverse vedligeholdelse	18.387		25.447
Udskiftning af ruder	38.243		26.180
Arbejdsweekend	1.050		2.907
	<b>178.247</b>	<b>500.000</b>	<b>241.619</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2019

	Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Udskiftning af dræn og kloak	0		905.250
Rådgivning - byggesag	0		65.663
	<b>0</b>	<b>50.000</b>	<b>970.913</b>
<b>Note 6. Administrationsomkostninger</b>			
Revision	21.000	21.000	21.000
Bogføring	15.000	15.000	15.000
Nøgletal	1.500	1.500	1.500
Revisor sidste år	0		-4.500
Bestyrelshonorar	18.000		21.000
	<b>55.500</b>	<b>37.500</b>	<b>54.000</b>
<b>Note 7. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Gebyrer	6.758		2.610
Kontorholdsudgifter	0		80
Kontingenter mv. (bl.a. ABF)	6.449		6.211
Generalforsamling og møder	426		412
Valuarvurdering	18.750		18.750
	<b>32.383</b>	<b>0</b>	<b>28.063</b>
<b>Note 8. Finansielle omkostninger</b>			
BRF Kredit	181.813		186.516
BRF Kredit	61.931		63.561
Omkostninger, låneomlægning	170.650		0
Renter, ej fradrag	343		227
	<b>414.737</b>	<b>250.000</b>	<b>250.304</b>

## Noter til balancen for 2019

	2019	2018
<b>Note 9. Ejendommen matr. nr. 2543 af, Udenbys Klædebo Kvarter, København</b>		
Saldo pr. 1. januar	7.178.803	7.147.603
Tilgang	170.587	31.200
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>7.349.390</b>	<b>7.178.803</b>
Opskrivninger pr. 1. januar	0	0
Årets opskrivning	76.450.610	0
<b>Opskrivninger pr. 31. december</b>	<b>76.450.610</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>83.800.000</b>	<b>7.178.803</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering pr. 31. december 2019 af ejendomsmægler og valuar Lars Wismann.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 39.500.000.

Valuaren har foretaget vurderingen af ejendommen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurdering af andelsboligforeningsejendomme iht. andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2, litra b." udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening og har anvendt en DCF-model, der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode (budgetperioden). Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil, dvs. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen forventes at have en drift, der ikke ændrer sig væsentligt over tid, sædvanligvis det tidspunkt hvor alle lejligheder med omkostningsbestemt husleje er fraflyttet og lejlighederne gennemgribende moderniseret og udlejet til en højere kvadratmeterpris ("det lejedes værdi"). Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Ejendommen værdiansættes som udlejningsejendom til den kontante markedsværdi og beregningerne er baseret på en række forudsætninger, herunder forrentningskrav, inflationsprocent, forventet niveau for omkostningsbestemt husleje/"det lejedes værdi"/markedisleje, forrentningsprocent af opkrævede deposita, budgetperiode, mulighed for overgang til udleje efter "det lejedes værdi", moderniseringsfrekvens og de forventede omkostninger ved en dertil knyttet gennemgribende modernisering.

Det fremgår eksempelvis af vurderingsrapporten, at beregningerne er baseret på et forrentningskrav på 2,23%, en inflation på 0,70%, en omkostningsbestemt husleje på 573 kr./m<sup>2</sup>, "det lejedes værdi" på 1.650 kr./m<sup>2</sup> og en budgetperiode på 10 år.

## Noter til balancen pr. 2019

### Note 9. Ejendommen matr. nr. 2543 af, Udenbys Klædebo Kvarter, København, fortsat

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i forudsætningerne, og en ændring af disse vil ændre den beregnede dagsværdi af ejendommen, og tilsvarende medføre en ændring i andelsværdien.

Af vurderingsrapporten fremgår det at markedslejen er sat til kr. 1.650 pr/m<sup>2</sup>. Omkostningerne til lejeboliger er sat til kr. 573 og kalkulationsfaktoren i DCF perioden er sat til 2,93%.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

## Noter til balancen

## Note 10. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital I alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	
<b>Saldo pr. 1. januar 2019</b>	<b>27.120</b>	<b>0</b>	<b>304.322</b>	<b>331.442</b>	<b>0</b>	<b>900.000</b>	<b>900.000</b>	<b>1.231.442</b>
Årets værdiregulering ejendom		76.450.610		76.450.610			0	76.450.610
Overført til andre reserver			-7.841.458	-7.841.458	7.841.458		7.841.458	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag			171.327	171.327				171.327
Rest af årets resultat			280.454	280.454				280.454
<b>Saldo pr. 31. december 2019</b>	<b>27.120</b>	<b>76.450.610</b>	<b>-7.085.355</b>	<b>69.392.375</b>	<b>7.841.458</b>	<b>900.000</b>	<b>8.741.458</b>	<b>78.133.833</b>

## Noter til balancen

### Note 11. Prioritetsgæld pr. 31. december 2019

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Obligations restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
<b>BRF Kredit</b>								
Oprindelig kr. 5.502.000								
Kontantlån, 3%		Indfriet	181.813	124.942	0	0	0	0
<b>BRF Kredit</b>								
Oprindelig kr. 1.998.000								
Kontantlån, 3%		Indfriet	61.931	46.385	0	0	0	0
<b>Realkredit Danmark</b>								
Oprindelig kr. 8.780.000								
Kontantlån, 1%	98,573	30	0	0	8.780.000	8.911.263	249.626	8.784.099
			<b>243.744</b>	<b>171.327</b>	<b>8.780.000</b>	<b>8.911.263</b>	<b>249.626</b>	<b>8.784.099</b>

**Noter til balancen pr. 31. december**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>KR.</b>	<b>KR.</b>
<b>Note 12. Uafsluttet varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-38.166	-56.028
Fjernvarmeomkostning	46.421	48.836
	<b>8.255</b>	<b>-7.192</b>

**Note 13. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 8.530.374 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 11.

**Note 14. Eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 8.780.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 150.000 til sikkerhed for foreningens engagement med Danske Bank.

**Hæftelsesforhold:**

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

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 15 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

**Afgivne garantier:**

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

**Bestyrelsesansvarsforsikring:**

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand er der tegnet ansvarsforsikring med en forsikringssum på kr. 500.000.

**Ejendomsavancebeskatning**

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikkemedlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet den sidste udlejede lejlighed ikke forventes solgt.

## Noter

### Note 15. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger

	31.12.17	31.12.18	31.12.19		
	BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2	
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

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Vægtet mellem erhverv og boliger			

	År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1956
D2	Ejendommens opførelsesår	1898

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Ifølge vedtægternes § 5 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte egenkapital.		

## Noter

## Note 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x		
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.19 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		83.800.000	34.107	
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.19 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		8.741.458	3.558	
	Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %		
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver			10	
	Sæt kryds		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt 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	
	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		Kr. pr. m2	
H1	Boligafgift	85.192	x 12	/ 2.257	453
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 2.257	0
H3	Boliglejeindtægter	3.446	x 12	/ 2.257	18

## Noter

## Note 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andelsm2 de sidste tre år	168	-289	200

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	30.744	Andelsværdi på balancedagen (note 10) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	2.510	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	33.254	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og reovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	134	98	73
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	395	0
M3	Vedligeholdelse i alt	134	494	73

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	89

## Noter

### Note 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017 Kr. pr. m2	2018 Kr. pr. m2	2019 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	74	76	76

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2019, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	<b>Kr. pr. m2 andel (B1+B2)</b>	<b>Kr. pr. m2 total (B6)</b>
Offentlig ejendomsvurdering	17.501	16.077
Valuarvurdering	37.129	34.107
Anskaffelsessum (kostpris)	3.256	2.991
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.510	2.306
Foreslået andelsværdi	30.744	28.241
Reserver uden for andelsværdi	3.873	3.558
		<b>Kr. pr. m2</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)		531
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		689
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		-
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		15
Øvrige omkostninger		37
Finansielle poster, netto		34
Afdrag		14
		<b>100</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<b>79</b>

## Noter

### Note 16. Beregning af andelsværdi

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

		<b>KR.</b>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		69.392.375
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	83.800.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-83.800.000	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.780.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.784.099	-4.099
		<b>69.388.276</b>

### Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2019

Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2019	$\frac{69.388.276}{27.120,00}$	<b>2.558,5647</b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 10. april 2019)		<b>2.523,2878</b>

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

## Noter

## Note 16. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Lejlighedsnummer	Adresse	Oprindeligt indskud Kr.	% af foreningens formue Kr.	Andelsværdi inkl. indskud Kr.
1	Aggersborggade 8, st. tv.	0	0,00%	0
2	Aggersborggade 8, st. th.	850	3,13%	2.174.780
3	Aggersborggade 8, 1. tv.	920	3,39%	2.353.880
4	Aggersborggade 8, 1. th.	810	2,99%	2.072.437
5	Aggersborggade 8, 2. tv.	920	3,39%	2.353.880
6	Aggersborggade 8, 2. th.	980	3,61%	2.507.393
7	Aggersborggade 8, 3. tv.	810	2,99%	2.072.437
8	Aggersborggade 8, 3. th.	950	3,50%	2.430.637
9	Aggersborggade 8, 4. tv.	920	3,39%	2.353.880
10	Aggersborggade 8, 4. th.	920	3,39%	2.353.880
11	Aggersborggade 8, 5. tv.	590	2,18%	1.509.553
12	Aggersborggade 8, 5. th.	660	2,43%	1.688.653
13	"hobbykælder"	0	0,00%	0
14	Willemoesgade 75, st. tv.	2.700	9,96%	6.908.125
15	Willemoesgade 75, st. th.	3.500	12,91%	8.954.977
16	Willemoesgade 75, 1. tv.	1.330	4,90%	3.402.891
17	Willemoesgade 75, 1. th.	1.000	3,69%	2.558.565
18	Willemoesgade 75, 2. tv.	1.350	4,98%	3.454.062
19	Willemoesgade 75, 2. th.	1.120	4,13%	2.865.593
20	Willemoesgade 75, 3. tv.	1.350	4,98%	3.454.062
21	Willemoesgade 75, 3. th.	950	3,50%	2.430.637
22	Willemoesgade 75, 4. tv.	1.310	4,83%	3.351.720
23	Willemoesgade 75, 4. th.	1.080	3,98%	2.763.250
24	Willemoesgade 75, 5. tv.	1.000	3,69%	2.558.565
25	Willemoesgade 75, 5. th.	900	3,32%	2.302.708
	1958/1989 (fælleslokaler)	200	0,74%	511.713
		<b>27.120</b>	<b>100,00%</b>	<b>69.388.276</b>