

Selvadministrerende
Willemoesgade 75
2100 København Ø



A/B Willemoes
CVR-nr.: 14 74 06 19

ÅRSRAPPORT
1. januar 2021 til 31. december 2021

København: Indiakaj 6 • DK-2100 København Ø

Amager: Raffinaderivej 8 • DK-2300 København S

Tlf.: 33 15 27 27 • E-mail: tt@ttrevision.dk • www.ttrevision.dk

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab 1. januar 2021 til 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14-24

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
	Landsejerlav: Udenbys Klædebo Kvarter, København
Bestyrelse	Jeanne Petersen Lene Jarl Svare Ditte Strunge Sass Ditte Rahbæk Boilesen
Administration	Selvadministrerende Willemoesgade 75 2100 København Ø
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021.

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 7. juni 2022

Bestyrelse:

Jeanne Petersen
formand

Lene Jarl Svare
kasserer

Ditte Strunge Sass
næstformand

Ditte Rahbæk Boilesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Willemoes

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Willemoes for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021 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 foreningen 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 har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger 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, 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 (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 7. juni 2022

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, andelsboligloven, 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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 14 anførte nøgleoplysninger, 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 15. 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 2021 til 31. december 2021

		Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Boligafgift		1.202.477	1.200.000	1.202.478
Lejeindtægter		47.358	41.000	41.358
Indtægter i alt		1.249.835	1.241.000	1.243.836
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	1	250.795	240.000	243.203
Forbrugsafgifter	2	101.406	105.000	96.566
Renholdelse	3	34.638	50.000	35.188
Vedligeholdelse, løbende	4	406.246	350.000	124.206
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	329.658	50.000	610.376
Administrationsomkostninger	6	53.391	50.000	55.500
Øvrige foreningsomkostninger	7	22.904	0	19.443
Omkostninger i alt		1.199.038	845.000	1.184.482
Resultat før finansielle poster		50.797	396.000	59.354
Finansielle indtægter	8	0	0	1.144
Finansielle omkostninger	9	149.650	140.000	149.474
Finansielle poster, netto		149.650	140.000	148.330
Resultat før skat		-98.853	256.000	-88.976
Skat af årets resultat		1.753	0	1.519
Årets resultat		-100.606	256.000	-90.495
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		251.039	251.039	249.626
Overført restandel af årets resultat		-351.645	4.961	-340.121
Disponeret i alt		-100.606	256.000	-90.495

Balance pr. 31. december

		2021	2020
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 2543, Udenbys Klædebo Kvarter, København	10	83.800.000	83.800.000
Materielle anlægsaktiver		83.800.000	83.800.000
Tilgodehavende, boligafgifter		12.161	0
Tilgodehavende vedrørende skorsten/udsugning		82.000	82.000
Periodeafgrænsningsposter		27.043	24.765
Tilgodehavender		121.204	106.765
Bankindeståender - Danske Bank		2.366.967	2.719.389
Likvide beholdninger		2.366.967	2.719.389
Omsætningsaktiver		2.488.171	2.826.154
Aktiver		86.288.171	86.626.154

Balance pr. 31. december

		2021	2020
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		27.120	27.120
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		76.450.610	76.450.610
Overført resultat m.v.		-8.816.971	-7.799.846
		67.660.759	68.677.884
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		9.714.687	8.798.168
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		567.286	567.286
Andre reserver		10.281.973	9.365.454
Egenkapital		77.942.732	78.043.338
Prioritetsgæld	11	8.025.513	8.279.335
Langfristede gældsforpligtelser		8.025.513	8.279.335
Prioritetsgæld	11	253.823	251.039
Skyldige omkostninger		40.766	37.500
Uafsluttet varmeregnskab	12	3.750	4.554
Afsluttet varmeregnskab		18.123	3.660
Mellemregning salg andele		0	5.100
Skyldig skat		3.464	1.628
Kortfristede gældsforpligtelser		319.926	303.481
Gældsforpligtelser		8.345.439	8.582.816
Passiver		86.288.171	86.626.154
Eventualforpligtelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		

Egenkapitalopgørelse

	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	
Saldo pr. 1. januar 2021	27.120	76.450.610	-7.799.846	68.677.884	8.798.168	567.286	9.365.454	78.043.338
Overført til andre reserver			-916.519	-916.519	916.519		916.519	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag			251.039	251.039				251.039
Rest af årets resultat			-351.645	-351.645				-351.645
Saldo pr. 31. december 2021	27.120	76.450.610	-8.816.971	67.660.759	9.714.687	567.286	10.281.973	77.942.732

Noter til resultatopgørelse for 2021

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	149.853	150.000	150.286
Forsikringer	100.942	90.000	92.917
	250.795	240.000	243.203
Note 2. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	91.580	95.000	88.056
Elektricitet	9.826	10.000	8.510
	101.406	105.000	96.566
Note 3. Renholdelse			
Ejendomsservice (trapper/fortov)	34.638	50.000	35.188
	34.638	50.000	35.188
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Skadedyr	2.969		0
VVS	103.498		40.119
Tømrer og snedker	162.964		0
Elektriker	45.459		541
Kloak	23.625		5.000
Navneskilte	240		0
Gårdlaug	43.201		51.890
Diverse vedligeholdelse	23.819		25.149
Arbejdsweekend	471		1.507
	406.246	350.000	124.206
Note 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Udskiftning af faldstammer	0		610.376
VVS arbejder jf. aftale	307.726		0
Rådgivning - byggesag	21.932		0
	329.658	50.000	610.376

Noter til resultatopgørelse for 2021

	Realiseret 2021	Budget 2021 (ej revideret)	Realiseret 2020
	KR.	KR.	KR.
Note 6. Administrationsomkostninger			
Revision	22.188	21.500	21.000
Bogføring	15.578	15.000	15.000
Nøgletal	1.500	1.500	1.500
Revisor sidste år	625		0
Regnskabsmæssig assistance, ny vejledning	1.500		0
Bestyrelshonorar	12.000	12.000	18.000
	53.391	50.000	55.500
Note 7. Øvrige foreningsomkostninger			
Gebyrer	4.709		634
Kontingenter mv. (bl.a. ABF)	18.195		59
Valuarvurdering	0		18.750
	22.904	0	19.443
Note 8. Finansielle indtægter			
Renter, ej fradrag	0		1.144
	0	0	1.144
Note 9. Finansielle omkostninger			
Renter Realkredit Danmark, lån	131.136		136.308
Renteudgifter, bank	18.431		13.166
Renter, ej fradrag	83		0
	149.650	140.000	149.474

Noter til balancen for 2021

	2021	2020
Note 10. Ejendommen matr. nr. 2543, Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Saldo pr. 1. januar	7.349.390	7.349.390
Tilgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	7.349.390	7.349.390
Opskrivninger pr. 1. januar	76.450.610	76.450.610
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	76.450.610	76.450.610
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	83.800.000	83.800.000

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 39.500.000.

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering af 26. april 2020 af valuar Lars Wismann. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 83.800.000 baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 2,93 pct. inkl. inflation.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 7.349.390.

Noter til balancen

Note 11. Prioritetsgæld pr. 31. december 2021

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Obligations restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Realkredit Danmark								
Oprindelig kr. 8.780.000								
Kontantlån, 1%	95,450	28	131.136	251.039	8.279.336	8.395.168	253.823	8.013.188
			131.136	251.039	8.279.336	8.395.168	253.823	8.013.188

Noter til balancen pr. 31. december

	2021	2020
	KR.	KR.
Note 12. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-45.284	-46.536
Fjernvarmeomkostning	41.534	41.982
	-3.750	-4.554

Note 13. 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 14 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 14. Nøgleoplysninger

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

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelsen, er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

	31.12.19	31.12.20	31.12.21		
	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²	
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			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 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x	
	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X	
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.21 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		83.800.000	34.107
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.21 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		10.281.973	4.185
	Forklaring på udregning			Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver			12,3
	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. m ²
H1	Boligafgift	85.192	x 12	/ 2.257
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 2.257
H3	Boliglejeindtægter	5.446	x 12	/ 2.257

Noter

Note 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andelsm ² de sidste tre år	160	-40	-45

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	30.096	Andelsværdi på balancedagen (note) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	2.595	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	32.691	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og reovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2019 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	73	51	165
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	248	134
M3	Vedligeholdelse i alt	73	299	300

	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)	90,0

Noter

Note 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019 Kr. pr. m ²	2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	76	111	111

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2021, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m ² andel (B1+B2)	Kr. pr. m ² total (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.501	16.077
Valuarvurdering	37.129	34.107
Anskaffelsessum (kostpris)	3.256	2.991
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.595	2.384
Foreslået andelsværdi	30.096	27.646
Reserver uden for andelsværdi	4.556	4.185
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)		533
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		789
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		-
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		46
Øvrige omkostninger		29
Finansielle poster, netto		9
Afdrag		16
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		96

Noter

Note 15. Beregning af andelsværdi

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

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttet på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 26. april 2020 af valuar Lars Wismann. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 83.800.000 baseret på en diskonteringsfaktor på 2,23 pct. inkl. inflation.

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		67.660.759
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	83.800.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-83.800.000	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.279.336	
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.013.188	266.148
		67.926.907
Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2021	<u>67.926.907</u> 26.920,00	2.523,2878
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. august 2021)		2.523,2878

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Noter

Note 15. 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	3,16%	2.144.795
3	Aggersborggade 8, 1. tv.	920	3,42%	2.321.425
4	Aggersborggade 8, 1. th.	810	3,01%	2.043.863
5	Aggersborggade 8, 2. tv.	920	3,42%	2.321.425
6	Aggersborggade 8, 2. th.	980	3,64%	2.472.822
7	Aggersborggade 8, 3. tv.	810	3,01%	2.043.863
8	Aggersborggade 8, 3. th.	950	3,53%	2.397.123
9	Aggersborggade 8, 4. tv.	920	3,42%	2.321.425
10	Aggersborggade 8, 4. th.	920	3,42%	2.321.425
11	Aggersborggade 8, 5. tv.	590	2,19%	1.488.740
12	Aggersborggade 8, 5. th.	660	2,45%	1.665.370
13	"hobbykælder"	0	0,00%	0
14	Willemoesgade 75, st. tv.	2.700	10,03%	6.812.877
15	Willemoesgade 75, st. th.	3.500	13,00%	8.831.507
16	Willemoesgade 75, 1. tv.	1.330	4,94%	3.355.973
17	Willemoesgade 75, 1. th.	1.000	3,71%	2.523.288
18	Willemoesgade 75, 2. tv.	1.350	5,01%	3.406.439
19	Willemoesgade 75, 2. th.	1.120	4,16%	2.826.082
20	Willemoesgade 75, 3. tv.	1.350	5,01%	3.406.439
21	Willemoesgade 75, 3. th.	950	3,53%	2.397.123
22	Willemoesgade 75, 4. tv.	1.310	4,87%	3.305.507
23	Willemoesgade 75, 4. th.	1.080	4,01%	2.725.151
24	Willemoesgade 75, 5. tv.	1.000	3,71%	2.523.288
25	Willemoesgade 75, 5. th.	900	3,34%	2.270.959
		26.920	100%	67.926.907
	1958/1989 (fælleslokaler)	200	0,00%	0
		27.120	100%	67.926.907

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lene Jarl Svare

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: PID:9208-2002-2-653454797444

IP: 217.16.xxx.xxx

2022-06-09 07:53:15 UTC

NEM ID 

Jeanne Inge Petersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: PID:9208-2002-2-844575487531

IP: 82.211.xxx.xxx

2022-06-09 08:44:23 UTC

NEM ID 

Ditte Strunge Sass

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: f9298602-c7a0-452c-8c46-55b986b38128

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-06-11 18:30:35 UTC

Mit  

Ditte Rahbæk Boilesen


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: PID:9208-2002-2-378399756854

IP: 213.237.xxx.xxx

2022-06-17 12:39:29 UTC

NEM ID 

Torben Peter Madsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:29168504-RID:1232357913650

IP: 87.50.xxx.xxx

2022-06-18 09:40:26 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DWP8W-W1U3L-3LD4A-2275E-I2EPF-HFVL7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>