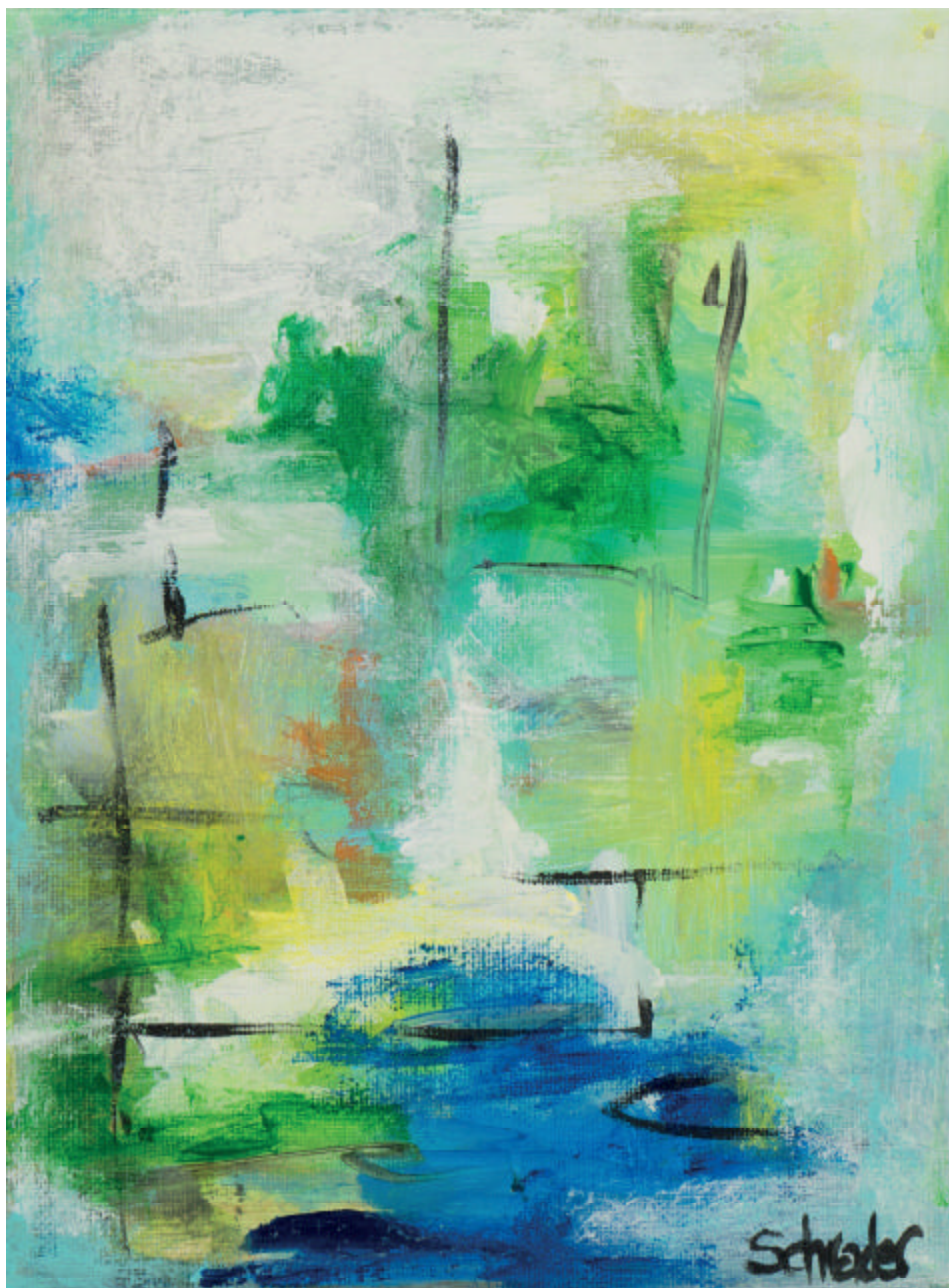


Sjeldani Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV



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

ÅRSRAPPORT
1. januar 2022 til 31. december 2022

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsepåtegning	3
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Årsregnskab 1. januar 2022 til 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	8-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16-27

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 Michael Sherman Grønhøj
Administration	Sjeldani Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022 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 2022, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022.

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 13. april 2023

Bestyrelse:

Jeanne Petersen
formand

Lene Jarl Svare
kasserer

Ditte Strunge Sass
næstformand

Ditte Rahbæk Boilesen
bestyrelsesmedlem

Michael Sherman Grønhøj
bestyrelsesmedlem

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for Andelsboligforeningen Willemoes har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 13. april 2023

Administrator:

Sjeldani Boligadministration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Willemoes

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Willemoes for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022 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 revisoreres 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 13. april 2023

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Morten Michael Kertész

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Foreningen har i regnskabsåret valgt at ændre regnskabspraksis, således foreningens ejendom indregnes i balancen til kostpris modsat tidligere, hvor foreningen indregnede værdien af ejendommen til dagsværdi. Ændringen i anvendt regnskabspraksis er begrundet med, at foreningen anvender reglerne om fastholdt værdi i andelsboliglovens § 5, stk. 3.

Ændringen har haft følgende indvirkninger på regnskabet:

	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
Aktiver	0	-76.450.610
Passiver	0	0
Egenkapital	0	-76.450.610
Resultat	0	0

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, renter til Skat samt renter af bankgæld.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris.

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

Der afskrives ikke på 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.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

”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 reservede 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.

Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)

De i note 16 anførte nøgleoplysninger er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022

		Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Boligafgift		1.022.309	1.200.000	1.202.477
Lejeindtægter		65.358	41.000	47.358
Indtægter i alt		1.087.667	1.241.000	1.249.835
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	1	267.050	260.000	250.795
Forbrugsafgifter	2	13.034	105.000	101.406
Renholdelse	3	47.576	50.000	34.638
Vedligeholdelse, løbende	4	198.475	350.000	406.246
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	0	0	329.658
Administrationsomkostninger	6	116.513	50.000	53.391
Øvrige foreningsomkostninger	7	16.173	25.000	22.904
Omkostninger i alt		658.821	840.000	1.199.038
Resultat før finansielle poster		428.846	401.000	50.797
Finansielle omkostninger	8	140.681	140.000	149.650
Finansielle poster, netto		140.681	140.000	149.650
Resultat før skat		288.165	261.000	-98.853
Skat af årets resultat		3.813	0	1.753
Årets resultat		284.352	261.000	-100.606
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		253.823	253.823	251.039
Overført restandel af årets resultat		30.529	7.177	-351.645
Disponeret i alt		284.352	261.000	-100.606

Balance pr. 31. december

		2022	2021
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 2543, Udenbys Klædebo Kvarter, København	9	7.349.390	7.349.390
Byggesag, altaner		596	0
Materielle anlægsaktiver		7.349.986	7.349.390
Tilgodehavende, boligafgifter		6.963	12.161
Tilgodehavende vedrørende skorsten/udsugning		82.000	82.000
Periodeafgrænsningsposter		34.708	27.043
Uafsluttet varmeregnskab	11	5.700	0
Tilgodehavender		129.371	121.204
Bankindeståender - Danske Bank		2.468.925	2.366.967
Likvide beholdninger		2.468.925	2.366.967
Omsætningsaktiver		2.598.296	2.488.171
Aktiver		9.948.282	9.837.561

Balance pr. 31. december

		2022	2021
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		27.120	27.120
Overført resultat m.v.		-8.532.619	-8.816.971
		-8.505.499	-8.789.851
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings-			
beslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		9.714.687	9.714.687
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		659.446	567.286
Andre reserver		10.374.133	10.281.973
Egenkapital		1.868.634	1.492.122
Prioritetsgæld	10	7.768.875	8.025.513
Langfristede gældsforpligtelser		7.768.875	8.025.513
Prioritetsgæld	10	256.638	253.823
Skyldige omkostninger		32.151	40.766
Uafsluttet varmeregnskab	11	0	3.750
Uafsluttet vandregnskab	12	5.414	0
Afsluttet varmeregnskab		12.679	18.123
Skyldig skat inkl. Skattekonto		3.891	3.464
Kortfristede gældsforpligtelser		310.773	319.926
Gældsforpligtelser		8.079.648	8.345.439
Passiver		9.948.282	9.837.561
Eventualforpligtelser	13		
Nøgleoplysninger	14		
Beregning af andelsværdi	15		
Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)	16		

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 imødegæelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	
Saldo pr. 1. januar 2022	27.120	0	-8.816.971	-8.789.851	9.714.687	567.286	10.281.973	1.492.122
Årets værdiregulering ejendom		0		0			0	0
Årets indbetalinger				0		92.160	92.160	92.160
Overført til andre reserver			0	0			0	0
Reserveret til vedligeholdelse			0	0		0	0	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag			253.823	253.823				253.823
Rest af årets resultat			30.529	30.529				30.529
Saldo pr. 31. december 2022	27.120	0	-8.532.619	-8.505.499	9.714.687	659.446	10.374.133	1.868.634
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
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		-76.450.610		-76.450.610				-76.450.610
<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	0	-8.816.971	-8.789.851	9.714.687	567.286	10.281.973	1.492.122

Noter til resultatopgørelse for 2022

	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	155.399	160.000	149.853
Forsikringer	111.651	100.000	100.942
	267.050	260.000	250.795
Note 2. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	0	95.000	91.580
Elektricitet	13.034	10.000	9.826
	13.034	105.000	101.406
Note 3. Renholdelse			
Ejendomsservice (trapper/fortov)	34.117	50.000	34.638
Snerydning	11.521	0	0
Container	1.938	0	0
	47.576	50.000	34.638
Note 4. Vedligeholdelse, løbende			
Skadedyr	0	0	2.969
VVS	81.776	0	103.498
Tømrer og snedker	0	0	162.964
Elektriker	3.961	0	45.459
Kloak	5.000	0	23.625
Navneskilte	995	0	240
Gårdlaug	42.915	0	43.201
Diverse vedligeholdelse	7.388	0	23.819
Udskiftning af ruder	53.514	0	0
Arbejdsweekend	2.926	0	471
	198.475	350.000	406.246
Note 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
VVS arbejder jf. aftale	0	0	307.726
Rådgivning - byggesag	0	0	21.932
	0	0	329.658

Noter til resultatopgørelse for 2022

	Realiseret 2022	Budget 2022 (ej revideret)	Realiseret 2021
	KR.	KR.	KR.
Note 6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	40.020	0	0
Revision	24.750	21.500	22.188
Bogføring	0	15.000	15.578
Nøgletal	0	1.500	1.500
Revisor sidste år	4.172	0	625
Regnskabsmæssig assistance, ny vejledning	0	0	1.500
Rådgivning	22.526	0	0
Forbrugsregnskab	8.900	0	0
Øvrige administrationsomkostninger	16.145	0	0
Bestyrelseshonorar	0	12.000	12.000
	116.513	50.000	53.391
Note 7. Øvrige foreningsomkostninger			
Gebyrer	7.150	0	4.709
Kontorholdsudgifter	4.003	0	0
ABF kontingent	200	0	0
Kontingenter mv.	3.958	0	18.195
Generalforsamling og møder	141	0	0
Diverse omkostninger	721	0	0
	16.173	25.000	22.904
Note 8. Finansielle omkostninger			
Renter Realkredit Danmark, lån	127.218	0	131.136
Renteudgifter, bank	13.362	0	18.431
Renter, ej fradrag	101	0	83
	140.681	140.000	149.650

Noter til balancen for 2022

	2022	2021
Note 9. Ejendommen matr. nr. 2543, Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Saldo pr. 1. januar	7.349.390	7.349.390
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	7.349.390	7.349.390
Opskrivninger pr. 1. januar	0	76.450.610
Årets nedskrivning	0	-76.450.610
Tilbageført nedskrivning	0	0
Nedskrivninger pr. 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	7.349.390	7.349.390

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021 udgør kr. 39.500.000.

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

Noter til balancen

Note 10. Prioritetsgæld pr. 31. december 2022

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%	73,770	27	127.218	253.823	8.025.513	8.133.931	256.638	6.000.401
			127.218	253.823	8.025.513	8.133.931	256.638	6.000.401

Noter til balancen pr. 31. december

	2022	2021
	KR.	KR.
Note 11. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-35.055	-45.284
Fjernvarmeomkostning	40.755	41.534
	5.700	-3.750
 Note 12. Uafsluttet vandregnskab		
Indbetalt a conto	-86.688	0
Fjernvarmeomkostning	81.274	0
	-5.414	0

Note 13. Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser:**

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

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.

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:

	31.12.20	31.12.21	31.12.22		
	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. 31.12.22 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. 31.12.22 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		10.374.133	4.222	
	Forklaring på udregning			Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %	
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver			12,4	
	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	85.193	x 12	/ 2.257	453
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 2.257	0
H3	Boliglejeindtægter	5.446	x 12	/ 2.257	29

Noter

Note 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels- m ² de sidste tre år	-40	-45	126

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	31.001	Andelsværdi på balancedagen (note) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	2.429	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	33.430	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	51	165	81
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	248	134	0
M3	Vedligeholdelse i alt	299	300	81

	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)	-9,9

Noter

Note 14. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020 Kr. pr. m ²	2021 Kr. pr. m ²	2022 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	111	111	112

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2022, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m² andel (B1+B2)	Kr. pr. m² total (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.501	16.077
Valuarvurdering	37.129	34.107
Anskaffelsessum (kostpris)	3.256	2.991
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.429	2.231
Foreslået andelsværdi	31.001	28.478
Reserver uden for andelsværdi	4.596	4.222
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)		453
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		1.089
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		-
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		19
Øvrige omkostninger		44
Finansielle poster, netto		13
Afdrag		24
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		94

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 beslutes 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		-8.505.499
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	83.800.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-7.349.390	76.450.610
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.025.513	
Prioritetsgæld, kursværdi	-6.000.401	2.025.112
		69.970.223
Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2022	<u>69.970.223</u> 26.920,00	2.599,1910
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 9. juni 2022)		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%	2.209.312
3	Aggersborggade 8, 1. tv.	920	3,42%	2.391.256
4	Aggersborggade 8, 1. th.	810	3,01%	2.105.345
5	Aggersborggade 8, 2. tv.	920	3,42%	2.391.256
6	Aggersborggade 8, 2. th.	980	3,64%	2.547.207
7	Aggersborggade 8, 3. tv.	810	3,01%	2.105.345
8	Aggersborggade 8, 3. th.	950	3,53%	2.469.231
9	Aggersborggade 8, 4. tv.	920	3,42%	2.391.256
10	Aggersborggade 8, 4. th.	920	3,42%	2.391.256
11	Aggersborggade 8, 5. tv.	590	2,19%	1.533.523
12	Aggersborggade 8, 5. th.	660	2,45%	1.715.466
13	"hobbykælder"	0	0,00%	0
14	Willemoesgade 75, st. tv.	2.700	10,03%	7.017.816
15	Willemoesgade 75, st. th.	3.500	13,00%	9.097.169
16	Willemoesgade 75, 1. tv.	1.330	4,94%	3.456.924
17	Willemoesgade 75, 1. th.	1.000	3,71%	2.599.191
18	Willemoesgade 75, 2. tv.	1.350	5,01%	3.508.908
19	Willemoesgade 75, 2. th.	1.120	4,16%	2.911.094
20	Willemoesgade 75, 3. tv.	1.350	5,01%	3.508.908
21	Willemoesgade 75, 3. th.	950	3,53%	2.469.231
22	Willemoesgade 75, 4. tv.	1.310	4,87%	3.404.940
23	Willemoesgade 75, 4. th.	1.080	4,01%	2.807.126
24	Willemoesgade 75, 5. tv.	1.000	3,71%	2.599.191
25	Willemoesgade 75, 5. th.	900	3,34%	2.339.272
		26.920	100%	69.970.223
	1958/1989 (fælleslokaler)	200	0,00%	0
		27.120	100%	69.970.223

Noter

Note 16. Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR
GENERALFORSAMLINGEN**

A1	Navn	Andelsboligforeningen Willemoes
A2	Adresse	Willemoesgade 75 Lergravsvej 59 2100 København Ø
A3	CVR-nr.	14 74 06 19

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

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	

		Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	83.800.000	34.107
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.374.133	4.222

Boligafgift

Gns. kr. pr. andels-m² pr. år

H1	Boligafgift	453
----	-------------	-----

Teknisk andelsværdi

Gns. kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	31.001
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	2.429
K3	Teknisk andelsværdi	33.430

Vedligeholdelse

Sæt kryds		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-9,9
---	----------------------------------------------------------------------------------	------

PENNEO

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

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

Jeanne Inge Petersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: 99ca5f17-02b2-41d5-94dc-ca786bf29972

IP: 82.211.xxx.xxx

2023-05-17 08:35:55 UTC



Lene Jarl Svare

Kasserer

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: fc977633-1f24-49de-b9cb-193766fe32ba

IP: 217.16.xxx.xxx

2023-05-17 09:15:11 UTC



Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-05-17 11:19:17 UTC



Ditte Strunge Sass

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-05-27 12:05:33 UTC



Michael Sherman Grønhøj

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: 79aacc7d-c596-4732-84a9-aa5a075db7d1

IP: 82.211.xxx.xxx

2023-05-31 12:18:22 UTC



Ditte Rahbæk Boilesen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: 5c78ed17-daf3-483f-ae64-6032d25b1b45

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-06-08 10:56:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: SY8B-EDTKY-QUIIC-FLB0N-5TZVF-YWXP0

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

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."

Morten Michael Kertesz

TT REVISION, STATSATORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:

29168504

Statsautoriseret revisor

På vegne af: TT Revision

Serienummer: 3db31f7e-c841-4b4a-b254-3523509f4af9

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-06-08 13:08:30 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>