

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

**A/B Willemoes**

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

**ÅRSRAPPORT**

**1. januar 2023 til 31. december 2023**

**INDHOLD**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Administratørerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
<b>Årsregnskab 1. januar 2023 til 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16-27

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Casper Lundby Kelsall Karina Hansen Kristian Krag Michael Sherman Grønhøj
<b>Administration</b>	Sjeldani Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
<b>Revision</b>	Grant Thornton Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023 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 2023, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023.

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 17. april 2024

### Bestyrelse:

Casper Lundby Kelsall  
formand

Karina Hansen  
bestyrelsesmedlem

Kristian Krag  
bestyrelsesmedlem

Michael Sherman Grønhøj  
bestyrelsesmedlem

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for Andelsboligforeningen Willemoes har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 17. april 2024

**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 2023 til 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 til 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 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.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 bestyrelsen 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 17. april 2024

**Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Morten Michael Kertesz

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.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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 renteomkostninger 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) 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 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, 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 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.

### Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)

De i note 17 anførte nøgleoplysninger er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023

		Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	Note	KR.	KR.	KR.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		1.022.309	1.022.309	1.022.309
Lejeindtægter		65.548	65.358	65.358
Øvrige indtægter		1.260	0	0
<b>Indtægter i alt</b>		<b>1.089.117</b>	<b>1.087.667</b>	<b>1.087.667</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	1	290.507	293.485	267.050
Forbrugsafgifter	2	18.064	15.000	13.034
Renholdelse	3	49.396	50.000	47.576
Vedligeholdelse, løbende	4	80.131	143.000	198.475
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	3.166.601	0	0
Administrationsomkostninger	6	333.341	93.522	116.513
Øvrige foreningsomkostninger	7	79.156	18.000	16.173
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>4.017.196</b>	<b>613.007</b>	<b>658.821</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.928.079</b>	<b>474.660</b>	<b>428.846</b>
Finansielle indtægter	8	285	0	0
Finansielle omkostninger	9	256.209	115.000	140.681
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>255.924</b>	<b>115.000</b>	<b>140.681</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.184.003</b>	<b>359.660</b>	<b>288.165</b>
Skat af årets resultat		0	0	3.813
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.184.003</b>	<b>359.660</b>	<b>284.352</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	0	0
Betalte prioritetsafdrag		256.638	248.255	251.039
Overført restandel af årets resultat		-3.440.641	111.405	33.313
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-3.184.003</b>	<b>359.660</b>	<b>284.352</b>

## Balance pr. 31. december

		2023	2022
	Note	KR.	KR.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen matr. nr. 2543, Udenbys Klædebo Kvarter, København	10	7.349.390	7.349.390
Byggesag, altaner		596	596
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.349.986</b>	<b>7.349.986</b>
Tilgodehavende, boligafgifter		0	6.963
Tilgodehavende vedrørende skorsten/udsugning		96.124	82.000
Periodeafgrænsningsposter		32.084	34.708
Uafsluttet varmeregnskab	12	17.705	5.700
<b>Tilgodehavender</b>		<b>145.913</b>	<b>129.371</b>
Bankindeståender - Danske Bank		1.160.227	2.468.925
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.160.227</b>	<b>2.468.925</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.306.140</b>	<b>2.598.296</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.656.126</b>	<b>9.948.282</b>

## Balance pr. 31. december

		2023	2022
	Note	KR.	KR.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		27.120	27.120
Overført resultat m.v.		-11.716.622	-8.532.619
		<b>-11.689.502</b>	<b>-8.505.499</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings-</b>			
<b>beslutning)</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af		9.714.687	9.714.687
ejendommen		751.606	659.446
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<b>10.466.293</b>	<b>10.374.133</b>
<b>Andre reserver</b>			
		<b>-1.223.209</b>	<b>1.868.634</b>
<b>Egenkapital</b>			
Prioritetsgæld	11	9.509.391	7.768.875
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.509.391</b>	<b>7.768.875</b>
Prioritetsgæld	11	259.484	256.638
Skyldige omkostninger		47.873	32.151
Uafsluttet vandregnskab	13	24.675	5.414
Afsluttet varmeregnskab		10.984	12.679
Restancer		23.037	0
Skyldig skat inkl. Skattekonto		3.891	3.891
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>369.944</b>	<b>310.773</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.879.335</b>	<b>8.079.648</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.656.126</b>	<b>9.948.282</b>
Eventualforpligtelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Beregning af andelsværdi	16		
Centrale økonomiske nøgleoplysninger om			
andelsboligforeningen (Bilag 4)	17		

## 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	
<b>Saldo pr. 1. januar 2023</b>	<b>27.120</b>	<b>0</b>	<b>-8.532.619</b>	<b>-8.505.499</b>	<b>9.714.687</b>	<b>659.446</b>	<b>10.374.133</b>	<b>1.868.634</b>
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			256.638	256.638				256.638
Rest af årets resultat			-3.440.641	-3.440.641				-3.440.641
<b>Saldo pr. 31. december 2023</b>	<b>27.120</b>	<b>0</b>	<b>-11.716.622</b>	<b>-11.689.502</b>	<b>9.714.687</b>	<b>751.606</b>	<b>10.466.293</b>	<b>-1.223.209</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2023

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 1. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat	164.982	164.985	155.399
Forsikringer	125.525	128.500	111.651
	<b>290.507</b>	<b>293.485</b>	<b>267.050</b>
<b>Note 2. Forbrugsafgifter</b>			
Elektricitet	18.064	15.000	13.034
	<b>18.064</b>	<b>15.000</b>	<b>13.034</b>
<b>Note 3. Renholdelse</b>			
Ejendomsservice (trapper/fortov)	35.380	35.000	34.117
Snerydning	14.016	15.000	11.521
Container	0	0	1.938
	<b>49.396</b>	<b>50.000</b>	<b>47.576</b>
<b>Note 4. Vedligeholdelse, løbende</b>			
VVS	18.792	0	81.776
Elektriker	0	0	3.961
Kloak	5.000	0	5.000
Navneskilte	4.886	0	995
Gårdlaug	42.915	43.000	42.915
Diverse vedligeholdelse	8.538	0	7.388
Udskiftning af ruder	0	0	53.514
Arbejdsweekend	0	0	2.926
Vedligeholdelse, budgettering	0	100.000	0
	<b>80.131</b>	<b>143.000</b>	<b>198.475</b>
<b>Note 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Udskiftning af døre og facaderenovering	3.166.601	0	0
	<b>3.166.601</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2023

	Realiseret 2023	Budget 2023 (ej revideret)	Realiseret 2022
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 6. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	44.022	44.022	40.020
Revision	27.875	30.000	24.750
Ændring af regnskabspraksis	3.000	0	0
Revisor sidste år	2.875	0	4.172
Rådgivning(rådgivning vedr. facaderenovering mv.)	173.071	0	22.526
Forbrugsregnskab	12.303	9.500	8.900
Øvrige administrationsomkostninger	7.695	10.000	16.145
Byggesagshonorar	62.500		0
	<b>333.341</b>	<b>93.522</b>	<b>116.513</b>
<b>Note 7. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Gebyrer	8.870	12.000	7.150
Kontorholdsudgifter	526	0	4.003
ABF kontingent	5.536	250	200
Kontingenter mv.	10.335	4.000	3.958
Generalforsamling og møder	12.140	1.000	141
Diverse omkostninger	816	750	721
Bestyrelsesgodtgørelse	18.433	0	0
Valuarvurdering	22.500	0	0
	<b>79.156</b>	<b>18.000</b>	<b>16.173</b>
<b>Note 8. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter, bank	285	0	0
	<b>285</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Note 9. Finansielle omkostninger</b>			
Renter Realkredit Danmark, lån	147.840	115.000	127.218
Renteudgifter, bank	0	0	13.362
Omkostninger, låneoptagelse	108.369	0	0
Renter, ej fradrag	0	0	101
	<b>256.209</b>	<b>115.000</b>	<b>140.681</b>

## Noter til balancen for 2023

	2023	2022
<b>Note 10. Ejendommen matr. nr. 2543, Udenbys Klædebo Kvarter, København</b>		
Saldo pr. 1. januar	7.349.390	7.349.390
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>7.349.390</b>	<b>7.349.390</b>
Opskrivninger pr. 1. januar	0	0
Årets nedskrivning	0	0
Tilbageført nedskrivning	0	0
<b>Nedskrivninger pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>7.349.390</b>	<b>7.349.390</b>

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 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 11. Prioritetsgæld pr. 31. december 2023

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Obligations restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
<b>Realkredit Danmark</b>								
Oprindelig kr. 8.780.000								
Kontantlån, 1%	78,510	26	123.256	256.638	7.768.875	7.870.072	259.484	6.178.793
Oprindelig kr. 2.000.000								
Obligationslån, 5%	99,900	29,8	24.584	0	2.000.000	2.000.000	0	1.998.000
			<b>147.840</b>	<b>256.638</b>	<b>9.768.875</b>	<b>9.870.072</b>	<b>259.484</b>	<b>8.176.793</b>

## Noter til balancen pr. 31. december

	2023	2022
	KR.	KR.
<b>Note 12. Uafsluttet varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-181.275	-35.055
Fjernvarmeomkostning	198.980	40.755
	<b>17.705</b>	<b>5.700</b>
<b>Note 13. Uafsluttet vandregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-173.376	-86.688
Fjernvarmeomkostning	148.701	81.274
	<b>-24.675</b>	<b>-5.414</b>

### Note 14. Eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 9.833.300 til sikkerhed for realkreditlån.

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

		31.12.21	31.12.22	31.12.23	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
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 15. 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. 31.12.23 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		83.800.000	34.107	
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.23 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		10.466.293	4.260	
	Forklaring på udregning			Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %	
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver			12,5	
	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 <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	85.193	x 12	/ 2.257	453
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 2.257	0
H3	Boliglejeindtægter	5.462	x 12	/ 2.257	29

## Noter

## Note 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels- m <sup>2</sup> de sidste tre år	-45	126	-1.411

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	29.399	Andelsværdi på balancedagen (note ) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	3.798	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	33.197	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	165	81	33
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	134	0	1.289
M3	Vedligeholdelse i alt	300	81	1.321

	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)	-34,4

## Noter

### Note 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	111	111	114

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2023, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>
	<b>andel (B1+B2)</b>	<b>total (B6)</b>
Offentlig ejendomsvurdering	17.501	16.077
Valuarvurdering	37.129	34.107
Anskaffelsessum (kostpris)	3.256	2.991
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.798	3.489
Foreslået andelsværdi	29.399	27.006
Reserver uden for andelsværdi	4.637	4.260
		<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)		453
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		1.092
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		-
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		72
Øvrige omkostninger		17
Finansielle poster, netto		6
Afdrag		6
		<b>100</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<b>94</b>

## Noter

### Note 16. 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 beslattes 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.

		<b>KR.</b>		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		-11.689.502		
<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	9.768.875			
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.176.793	1.592.082		
		<b>66.353.190</b>		
Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2023	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: right;">66.353.190</td> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">26.920,00</td> </tr> </table>	66.353.190	26.920,00	<b>2.464,8288</b>
66.353.190	26.920,00			
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 13. april 2023)		<b>2.599,1910</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	3,16%	2.095.104
3	Aggersborggade 8, 1. tv.	920	3,42%	2.267.642
4	Aggersborggade 8, 1. th.	810	3,01%	1.996.511
5	Aggersborggade 8, 2. tv.	920	3,42%	2.267.642
6	Aggersborggade 8, 2. th.	980	3,64%	2.415.532
7	Aggersborggade 8, 3. tv.	810	3,01%	1.996.511
8	Aggersborggade 8, 3. th.	950	3,53%	2.341.587
9	Aggersborggade 8, 4. tv.	920	3,42%	2.267.642
10	Aggersborggade 8, 4. th.	920	3,42%	2.267.642
11	Aggersborggade 8, 5. tv.	590	2,19%	1.454.249
12	Aggersborggade 8, 5. th.	660	2,45%	1.626.787
13	"hobbykælder"	0	0,00%	0
14	Willemoesgade 75, st. tv.	2.700	10,03%	6.655.038
15	Willemoesgade 75, st. th.	3.500	13,00%	8.626.901
16	Willemoesgade 75, 1. tv.	1.330	4,94%	3.278.222
17	Willemoesgade 75, 1. th.	1.000	3,71%	2.464.829
18	Willemoesgade 75, 2. tv.	1.350	5,01%	3.327.519
19	Willemoesgade 75, 2. th.	1.120	4,16%	2.760.608
20	Willemoesgade 75, 3. tv.	1.350	5,01%	3.327.519
21	Willemoesgade 75, 3. th.	950	3,53%	2.341.587
22	Willemoesgade 75, 4. tv.	1.310	4,87%	3.228.926
23	Willemoesgade 75, 4. th.	1.080	4,01%	2.662.015
24	Willemoesgade 75, 5. tv.	1.000	3,71%	2.464.829
25	Willemoesgade 75, 5. th.	900	3,34%	2.218.346
		<b>26.920</b>	<b>100%</b>	<b>66.353.190</b>
	1958/1989 (fælleslokaler)	200	0,00%	0
		<b>27.120</b>	<b>100%</b>	<b>66.353.190</b>

## Noter

## Note 17. 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 <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	83.800.000	34.107
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.466.293	4.260

## Boligafgift

Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup> pr. år

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

## Teknisk andelsværdi

Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup>

K1	Andelsværdi	29.399
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	3.798
K3	Teknisk andelsværdi	33.197

## Vedligeholdelse

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

## Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-34,4
---	--	-------

# PENNEO

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

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

## Casper Lundby Kelsall

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: fcede080-dba9-4d55-804c-89c705d6d941

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-04-22 13:49:28 UTC



## Kristian Krag

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: 37d8fffc-2042-416f-abcc-c19d6e64a208

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-04-22 18:22:32 UTC



## Michael Sherman Grønhøj

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-04-23 07:22:52 UTC



## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-04-23 12:31:24 UTC



## Karina Sisse Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: 914bbd2a-a4ab-4d92-83f4-b68924bae814

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-25 07:43:29 UTC



## Morten Michael Kertesz

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: 5380d7e4-4407-4555-bbd3-c43a4ed6ad88

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-04-25 08:06:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: EMFOX-GP6TQ-F7FV3-LZ7B0-164CD-KMMNB

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/validator**