

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11  
2100 København  
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 2024 til 31. december 2024**

**INDHOLD**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
<b>Årsregnskab 1. januar 2024 til 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16-26

**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 Lautrupsgade 11 2100 København Ø

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024 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 2024, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024.

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 21. april 2025

### 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 2024. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 21. april 2025

**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 2024 til 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 til 31. december 2024 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 årsregnskab". 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 aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

#### 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 regnskabsbrugere 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 21. april 2025

**Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Morten Michael Kertesz

statsautoriseret revisor

mne46601

## 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. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivninger på driftsmidler og inventar mv.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), kurstab ved indfrielse af kontantlån 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 fremførelse, 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse 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 kostpris.

I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen 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

Likvide beholdninger består af indestående i bank og eventuelle andre indeståender.

### 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 2024 til 31. december 2024

		Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	Note	KR.	KR.	KR.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		1.022.309	1.022.309	1.022.309
Lejeindtægter		65.641	65.548	65.548
Øvrige indtægter		0	0	1.260
<b>Indtægter i alt</b>		<b>1.087.950</b>	<b>1.087.857</b>	<b>1.089.117</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	1	303.314	297.995	290.507
Forbrugsafgifter	2	11.408	20.000	18.064
Renholdelse	3	44.891	52.000	49.396
Vedligeholdelse, løbende	4	100.779	100.000	80.131
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	262.861	800.000	3.166.601
Administrationsomkostninger	6	257.735	150.343	336.216
Øvrige foreningsomkostninger	7	57.068	78.500	79.156
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>1.038.056</b>	<b>1.498.838</b>	<b>4.020.071</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>49.894</b>	<b>-410.981</b>	<b>-2.930.954</b>
Finansielle indtægter	8	2.928	0	285
Finansielle omkostninger	9	229.825	225.000	256.209
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>226.897</b>	<b>225.000</b>	<b>255.924</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-177.003</b>	<b>-635.981</b>	<b>-3.186.878</b>
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-177.003</b>	<b>-635.981</b>	<b>-3.186.878</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	0	0
Betalte prioritetsafdrag		259.484	259.484	256.638
Overført restandel af årets resultat		-436.487	-895.465	-3.443.516
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-177.003</b>	<b>-635.981</b>	<b>-3.186.878</b>

## Balance pr. 31. december

		2024	2023
	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, vedr. eftersyn		5.877	0
Tilgodehavende vedrørende skorsten/udsugning		816	96.124
Periodeafgrænsningsposter		47.495	32.084
Uafsluttet varmeregnskab	12	6.788	17.705
Afsluttet varmeregnskab		11.924	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>72.900</b>	<b>145.913</b>
Bankindeståender - Danske Bank		865.277	1.160.227
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>865.277</b>	<b>1.160.227</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>938.177</b>	<b>1.306.140</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.288.163</b>	<b>8.656.126</b>

## Balance pr. 31. december

		2024	2023
	Note	KR.	KR.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		27.120	27.120
Overført resultat m.v.		-11.893.625	-11.716.622
		<b>-11.866.505</b>	<b>-11.689.502</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings-</b>			
<b>beslutning)</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		9.714.687	9.714.687
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		843.766	751.606
<b>Andre reserver</b>		<b>10.558.453</b>	<b>10.466.293</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.308.052</b>	<b>-1.223.209</b>
Prioritetsgæld	11	9.247.030	9.509.391
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.247.030</b>	<b>9.509.391</b>
Prioritetsgæld	11	262.361	259.484
Skyldige omkostninger		31.886	47.873
Uafsluttet varmeregnskab	12	0	0
Uafsluttet vandregnskab	13	1.863	24.675
Afsluttet varmeregnskab		0	10.984
Restancer		28.075	23.037
Skyldig skat inkl. Skattekonto		0	3.891
Mellemregning administrator		325	0
Afsluttet vandregnskab		24.675	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>349.185</b>	<b>369.944</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.596.215</b>	<b>9.879.335</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.288.163</b>	<b>8.656.126</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 2024</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>
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			259.484	259.484				259.484
Rest af årets resultat			-436.487	-436.487				-436.487
<b>Saldo pr. 31. december 2024</b>	<b>27.120</b>	<b>0</b>	<b>-11.893.625</b>	<b>-11.866.505</b>	<b>9.714.687</b>	<b>843.766</b>	<b>10.558.453</b>	<b>-1.308.052</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2024

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 1. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat	168.314	167.995	164.982
Forsikringer	135.000	130.000	125.525
	<b>303.314</b>	<b>297.995</b>	<b>290.507</b>
<b>Note 2. Forbrugsafgifter</b>			
Elektricitet	11.408	20.000	18.064
	<b>11.408</b>	<b>20.000</b>	<b>18.064</b>
<b>Note 3. Renholdelse</b>			
Ejendomsservice (trapper/fortov)	36.797	37.000	35.380
Snerydning	8.094	15.000	14.016
	<b>44.891</b>	<b>52.000</b>	<b>49.396</b>
<b>Note 4. Vedligeholdelse, løbende</b>			
VVS	1.592	0	18.792
Varmeanlæg	925	0	0
Kloak	6.250	0	5.000
Navneskilte	13.003	0	4.886
Gårdlaug	47.936	0	42.915
Diverse vedligeholdelse	1.965	0	8.538
Udskiftning af ruder	29.108	0	0
Vedligeholdelse, budgettering	0	100.000	0
	<b>100.779</b>	<b>100.000</b>	<b>80.131</b>
<b>Note 5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Udskiftning af døre og facaderenovering	262.861	800.000	3.166.601
	<b>262.861</b>	<b>800.000</b>	<b>3.166.601</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2024

	Realiseret 2024	Budget 2024 (ej revideret)	Realiseret 2023
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 6. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	45.343	45.343	44.022
Revision	28.875	30.000	30.750
Ændring af regnskabspraksis og nyt regnskab	5.375	0	3.000
Revisor sidste år	-3.125	0	2.875
Ekstraarbejde vedr. valuarvurdering, samt afkræftende konklusion,	7.625	0	0
Rådgivning(rådgivning vedr. facaderenovering mv.)	23.892	50.000	173.071
Forbrugsregnskab	23.987	15.000	12.303
Øvrige administrationsomkostninger	14.701	10.000	7.695
Byggesagshonorar	0	0	62.500
Advokat	29.062	0	0
Tab på tilgodehavende hos restaurant fra 2014, vedr. ulovlig anvendelse af skorsten til udsugning	82.000	0	0
	<b>257.735</b>	<b>150.343</b>	<b>336.216</b>
<b>Note 7. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Gebyrer	9.189	10.000	8.870
Kontorholdsudgifter	253	500	526
ABF kontingent	7.036	6.000	5.536
Kontingenter mv.	23.351	11.000	10.335
Generalforsamling og møder	1.369	5.000	12.140
Diverse omkostninger	70	1.000	816
Bestyrelsesgodtgørelse	15.800	20.000	18.433
Valuarvurdering	0	25.000	22.500
	<b>57.068</b>	<b>78.500</b>	<b>79.156</b>
<b>Note 8. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter, bank	2.928	0	285
	<b>2.928</b>	<b>0</b>	<b>285</b>
<b>Note 9. Finansielle omkostninger</b>			
Renter Realkredit Danmark, lån	228.250	225.000	147.840
Omkostninger, låneoptagelse	0	0	108.369
Renter, ej fradrag	1.575	0	0
	<b>229.825</b>	<b>225.000</b>	<b>256.209</b>

## Noter til balancen for 2024

	2024	2023
<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 2024

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%	79,910	25	119.250	259.484	7.509.391	7.603.564	262.361	6.076.007
Oprindelig kr. 2.000.000								
Obligationslån, 5%	100,000	28,8	109.000	0	2.000.000	2.000.000	0	2.000.000
			<b>228.250</b>	<b>259.484</b>	<b>9.509.391</b>	<b>9.603.564</b>	<b>262.361</b>	<b>8.076.007</b>

## Noter til balancen pr. 31. december

	2024	2023
	KR.	KR.
<b>Note 12. Uafsluttet varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-42.999	-181.275
Fjernvarmeomkostning	49.787	198.980
	<b>6.788</b>	<b>17.705</b>
<b>Note 13. Uafsluttet vandregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-86.688	-173.376
Fjernvarmeomkostning	84.825	148.701
	<b>-1.863</b>	<b>-24.675</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.

### 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:

		31.12.22	31.12.23	31.12.24	
		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. 31.12.24 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. 31.12.24 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		10.558.453	4.297	
	Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %		
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver			12,6	
	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	85.192	x 12	/ 2.257	453
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 2.257	0
H3	Boliglejeindtægter	5.470	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)		
		2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels- m <sup>2</sup> de sidste tre år	126	-1.412	-78

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	29.250	Andelsværdi på balancedagen (note ) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	3.836	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	33.086	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	81	33	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	1.289	107
M3	Vedligeholdelse i alt	81	1.321	148

	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)	-30,6

## Noter

### Note 15. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2022 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2024 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	111	114	115

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2024, 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	3.836	3.524
Foreslået andelsværdi	29.250	26.869
Reserver uden for andelsværdi	4.678	4.297
		<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)		453
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		1.094
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		-
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		24
Øvrige omkostninger		44
Finansielle poster, netto		15
Afdrag		17
		<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		-11.866.505
<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	9.509.391	
Prioritetsgæld, kursværdi	-8.076.007	1.433.384
		<b>66.017.489</b>
Værdi pr. m2 pr. 31. december 2024	<u>66.017.489</u> 2.257,00	<b>29.250,11</b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 6. maj 2024)		<b>2.464,8288</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	Andelshavers m2 m2	% af foreningens formue Kr.	Andelsværdi inkl. indskud Kr.
2	Aggersborggade 8, st. th.	86	3,81%	2.515.509
3	Aggersborggade 8, 1. tv.	87	3,85%	2.544.759
4	Aggersborggade 8, 1. th.	86	3,81%	2.515.509
5	Aggersborggade 8, 2. tv.	87	3,85%	2.544.759
6	Aggersborggade 8, 2. th.	86	3,81%	2.515.509
7	Aggersborggade 8, 3. tv.	87	3,85%	2.544.759
8	Aggersborggade 8, 3. th.	86	3,81%	2.515.509
9	Aggersborggade 8, 4. tv.	87	3,85%	2.544.759
10	Aggersborggade 8, 4. th.	86	3,81%	2.515.509
11	Aggersborggade 8, 5. tv.	61	2,70%	1.784.256
12	Aggersborggade 8, 5. th.	64	2,84%	1.872.007
13	"hobbykælder"	0	0,00%	0
14	Willemoesgade 75, st. tv.	133	5,89%	3.890.264
15	Willemoesgade 75, st. th.	102	4,52%	2.983.511
16	Willemoesgade 75, 1. tv.	133	5,89%	3.890.264
17	Willemoesgade 75, 1. th.	102	4,52%	2.983.511
18	Willemoesgade 75, 2. tv.	133	5,89%	3.890.264
19	Willemoesgade 75, 2. th.	102	4,52%	2.983.511
20	Willemoesgade 75, 3. tv.	133	5,89%	3.890.264
21	Willemoesgade 75, 3. th.	102	4,52%	2.983.511
22	Willemoesgade 75, 4. tv.	133	5,89%	3.890.264
23	Willemoesgade 75, 4. th.	102	4,52%	2.983.511
24	Willemoesgade 75, 5. tv.	100	4,43%	2.925.011
25	Willemoesgade 75, 5. th.	79	3,50%	2.310.758
		<b>2.257</b>	<b>100%</b>	<b>66.017.489</b>
1	Aggersborggade 8, st. tv. 1958/1989 (fælleslokaler)	60 200		
		<b>2.517</b>	<b>100%</b>	<b>66.017.489</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	10.558.453	4.297

## 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	29.250
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	3.836
K3	Teknisk andelsværdi	33.086

## Vedligeholdelse

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

## Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-30,6
---	--	-------

# 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.”

## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-04-24 08:56:33 UTC



## Kristian Krag

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-04-24 12:39:57 UTC



## Casper Lundby Kelsall

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Ab Willemoes

Serienummer: fcde080-dba9-4d55-804c-89c705d6d941

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-24 12:48:20 UTC



## Michael Sherman Grønhøj

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

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

IP: 89.221.xxx.xxx

2025-04-24 14:29:07 UTC



## Karina Sisse Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

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

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-30 11:14:44 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

2025-04-30 13:29:22 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.