

A/B WILLEMOESGADE 50-52

**ÅRSRAPPORT**

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

Vedtaget andelskrone

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-22
Andelsværdiberegning.....	21-22

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	A/B Willemoesgade 50-52 Willemoesgade 50 - 52 2100 København Ø  Ejendomme: Matr.nr. 1553, Udenbys Klædebo Kvarter, København  CVR-nr.: 26 10 32 74 Stiftet: 1. april 2001 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Morten Persson, formand Ib Jensen Tobias Ruelykke Tara Skadegaard Thorsen Laust Riemann Nøkke Fensholt
<b>Administrator</b>	Adlex Boligadministration A/S Købmagergade 60, 3. 1150 København K
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for A/B Willemoesgade 50-52.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. marts 2023

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Morten Persson  
Formand

\_\_\_\_\_  
Ib Jensen

\_\_\_\_\_  
Tobias Ruelykke

\_\_\_\_\_  
Tara Skadegaard Thorsen

\_\_\_\_\_  
Laust Riemann

\_\_\_\_\_  
Nøkke Fensholt

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Willemoesgade 50-52 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

København, den 20. marts 2023

Administrator:

\_\_\_\_\_  
Adlex Boligadministration A/S

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til andelshaverne i A/B Willemoesgade 50-52*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Willemoesgade 50-52 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt 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 revisors 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**

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningens 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 foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **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:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 20. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34089

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Willemoesgade 50-52 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m <sup>2</sup>			
Andelsboliger.....	16	1.614			
Erhvervslejemål.....	2	126			
	<b>18</b>	<b>1.740</b>			
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		558			
Nøgletal	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total			
Offentlig ejendomsvurdering.....	17.348	16.092			
Valuarvurdering.....	29.492	27.356			
Anskaffelsessum (kostpris).....	5.726	5.311			
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	5.639	5.230			
Foreslået andelsværdi.....	21.541	19.981			
Reserver uden for andelsværdi.....	3.911	3.628			
		<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>			
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		675			
Erhvervslejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet erhverv.....		844			
Omkostninger mv. i %					
Vedligeholdelsesomkostninger.....		0 %			
Øvrige omkostninger.....		48 %			
Finansielle poster, netto.....		18 %			
Afdrag.....		34 %			
		<b>100 %</b>			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		91 %			
Udvikling i hovedtal	2022	2021	2020	2019	2018
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2018 = index 100).....	100	100	100	100	100
Vedtaget andelskrone.....		41,19	29,87	29,39	28,39

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Willemoesgade 50-52 for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat

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.

### Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten "Overført resultat" og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### ØVRIGE NOTER

#### Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 16, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

#### Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.
Boligafgift.....		1.089.450	1.089.450	1.089.450
Lejeindtægter.....		106.387	106.107	106.107
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>1.195.837</b>	<b>1.195.557</b>	<b>1.195.557</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-128.146	-130.417	-128.730
Forbrugsafgifter.....	2	-98.106	-87.546	-77.129
Renholdelse.....	3	-82.087	-87.206	-83.819
Vedligeholdelse.....	4	21.744	-70.000	-102.504
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	5	-24.375	0	-197.906
Administrationsomkostninger.....	6	-90.445	-108.443	-119.912
Øvrige foreningsomkostninger.....	7	-38.943	-36.700	-45.246
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-440.358</b>	<b>-520.312</b>	<b>-755.246</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>755.479</b>	<b>675.245</b>	<b>440.311</b>
Andre finansielle omkostninger.....	8	-161.397	-163.895	-165.436
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>594.082</b>	<b>511.350</b>	<b>274.875</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>594.082</b>	<b>511.350</b>	<b>274.875</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Overført restandel af årets resultat.....		594.082	511.350	274.875
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>594.082</b>	<b>511.350</b>	<b>274.875</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		594.082	511.350	274.875
Afdrag på prioritetsgæld.....		-312.375	-312.145	-309.054
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>281.707</b>	<b>199.205</b>	<b>-34.179</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		47.600.000	47.600.000
Materielle anlægsaktiver.....	9	47.600.000	47.600.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>47.600.000</b>	<b>47.600.000</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	58.514
Periodeafgrænsningsposter.....		13.604	24.462
Tilgodehavender.....		13.604	82.976
Likvide beholdninger.....	10	1.152.618	795.919
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.166.222</b>	<b>878.895</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>48.766.222</b>	<b>48.478.895</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andelskapital.....		807.000	807.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		38.358.002	38.358.002
Overført resultat.....		-6.978.518	-6.283.057
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>32.186.484</b>	<b>32.881.945</b>
Generel hensættelse.....		2.290.538	1.000.000
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse.....		3.600.000	3.600.000
Hensættelse til faldstammer.....		422.286	422.286
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning).		6.312.824	5.022.286
<b>ANDRE RESERVER.....</b>		<b>6.312.824</b>	<b>5.022.286</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>38.499.308</b>	<b>37.904.231</b>
Prioritetsgæld.....	11	9.832.614	10.107.365
Deposita og forudbetalt leje.....		45.097	45.097
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.877.711</b>	<b>10.152.462</b>
Prioritetsgæld.....	11	312.375	350.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		5.249	10.801
Anden gæld.....	12	49.562	50.369
Varmeregnskab.....	13	22.017	11.032
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>389.203</b>	<b>422.202</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>10.266.914</b>	<b>10.574.664</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>48.766.222</b>	<b>48.478.895</b>
Eventualposter mv.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		

**EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER**

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
<b>Andelskapital</b>		
Primo.....	807.000	807.000
	<b>807.000</b>	<b>807.000</b>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Primo.....	38.358.002	27.158.002
Årets opskrivninger.....	0	11.200.000
	<b>38.358.002</b>	<b>38.358.002</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	-6.283.057	-3.755.838
Overført fra andre reserver.....	-1.289.543	-2.802.094
Rest af årets resultat.....	594.082	274.875
	<b>-6.978.518</b>	<b>-6.283.057</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>32.186.484</b>	<b>32.881.945</b>
<b>Generel hensættelse</b>		
Primo.....	1.000.000	0
Overførsel til/fra andre poster.....	1.290.538	1.000.000
	<b>2.290.538</b>	<b>1.000.000</b>
<b>Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse</b>		
Primo.....	3.600.000	1.600.000
Overførsel til/fra andre poster.....	0	2.000.000
	<b>3.600.000</b>	<b>3.600.000</b>
<b>Hensættelse til faldstammer</b>		
Primo.....	422.286	620.192
Overførsel til overført resultat.....	0	-197.906
	<b>422.286</b>	<b>422.286</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>6.312.824</b>	<b>5.022.286</b>
<b>ANDRE RESERVER.....</b>	<b>6.312.824</b>	<b>5.022.286</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>38.499.308</b>	<b>37.904.231</b>

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2022 kr.	Budget 2022 kr.	Regnskab 2021 kr.	Note
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>				<b>1</b>
Ejendomsskatter.....	94.340	94.340	94.340	
Bygningsforsikring.....	33.806	36.077	34.390	
	<b>128.146</b>	<b>130.417</b>	<b>128.730</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>				<b>2</b>
Elafgift.....	6.767	10.000	4.255	
Vandafgift.....	55.293	41.500	41.159	
Renovation.....	36.046	36.046	31.715	
	<b>98.106</b>	<b>87.546</b>	<b>77.129</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>3</b>
Trappevask.....	39.000	39.000	35.750	
Gårdlaug.....	22.579	22.579	22.579	
Glatførebekæmpelse.....	5.250	13.500	13.375	
Grafittiafrensning.....	9.363	11.500	11.014	
Containerleje og mobilsug.....	306	0	0	
Rottebekæmpelse.....	627	627	1.101	
Skadedyrsbekæmpelse.....	4.962	0	0	
	<b>82.087</b>	<b>87.206</b>	<b>83.819</b>	
<b>Vedligeholdelse</b>				<b>4</b>
Blikkenslager.....	0	0	18.712	
Kloak.....	8.500	0	0	
Murer.....	0	0	9.375	
Varmeanlæg.....	19.908	0	3.000	
Låseservice.....	2.238	0	0	
Serviceabonnement.....	0	0	8.500	
Småanskaffelser.....	975	0	0	
Dørtelefoner.....	-62.917	0	62.917	
Gartner.....	9.552	0	0	
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	70.000	0	
	<b>-21.744</b>	<b>70.000</b>	<b>102.504</b>	
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				<b>5</b>
Renovering vand og afløb.....	24.375	0	197.906	
	<b>24.375</b>	<b>0</b>	<b>197.906</b>	

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2022</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Regnskab 2021</b>	<b>Note</b>
	kr.	kr.	kr.	
<b>Administrationsomkostninger</b>				<b>6</b>
Administrationshonorar.....	66.544	66.543	64.605	
Revisionshonorar.....	22.000	20.500	20.000	
Varmeregnskab.....	-12.500	10.500	25.107	
Porto og bude.....	219	3.150	4.113	
Kontorartikler.....	280	0	0	
Gebyrer Nets.....	1.760	400	384	
Gebyrer (banker m.v.).....	6.343	3.600	2.582	
Probo/Hosting.....	4.222	3.750	3.121	
Anden administrativ bistand.....	113	0	0	
Fotokopiering.....	1.464	0	0	
	<b>90.445</b>	<b>108.443</b>	<b>119.912</b>	
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>				<b>7</b>
Falck.....	11.580	11.100	11.034	
Generalforsamlingsomkostninger.....	1.082	600	500	
Tab og vinding, fraflyttere.....	1.974	0	16.837	
Bestyrelsesomkostninger.....	7.432	8.000	0	
Valuarvurdering.....	16.875	17.000	16.875	
	<b>38.943</b>	<b>36.700</b>	<b>45.246</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>8</b>
Renteomkostninger bank.....	4.200	3.600	3.522	
Prioritetsrenter.....	157.197	160.295	161.914	
	<b>161.397</b>	<b>163.895</b>	<b>165.436</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>9</b>
			<b>Grunde og bygninger</b>	
Kostpris 1. januar 2022.....			9.241.998	
Kostpris 31. december 2022.....			<b>9.241.998</b>	
Opskrivninger 1. januar 2022.....			38.358.002	
Opskrivninger 31. december 2022.....			<b>38.358.002</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>			<b>47.600.000</b>	

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2022 i henhold til valuarvurdering den 9. januar 2023 af Statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard på kr. 47.600.000. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 28.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på 15 årig DCF beregning med et afkast på 3,00 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast.



## NOTER

							Note
<b>Materielle anlægsaktiver (fortsat)</b>							<b>9</b>
Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 9.241.998 kr.							
					2022	2021	
					kr.	kr.	
<b>Likvide beholdninger</b>							<b>10</b>
Danske Bank.....					1.152.618	795.919	
					<b>1.152.618</b>	<b>795.919</b>	
<b>Prioritetsgæld</b>							<b>11</b>
	Hovedstol	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Nordea Kredit, 1%.	10.844.000	10.457.365	312.375	157.197	10.144.989	7.563.914	
		<b>10.457.365</b>	<b>312.375</b>	<b>157.197</b>	<b>10.144.989</b>	<b>7.563.914</b>	
					2022	2021	
					kr.	kr.	
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:							
Kort del af gæld (under 1 år).....					315.000	312.375	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....					9.832.614	10.107.365	
					<b>10.147.614</b>	<b>10.419.740</b>	
<b>Informationer om indregnede lån</b>							
Ovenstående lån er et kontanlån med en fast rente på 1,0702%, bidrag på 0,45% og en restløbetid på 27 år og 9 måneder.							
					2022	2021	
					kr.	kr.	
<b>Anden gæld</b>							<b>12</b>
Ørsted.....					0	994	
Skyldig revision.....					22.000	20.000	
Skyldig valuarvurdering.....					16.875	16.875	
Diverse omkostningskreditorer.....					10.687	12.500	
					<b>49.562</b>	<b>50.369</b>	
<b>Varmeregnskab</b>							<b>13</b>
Indbetalt a conto varme.....					57.092	27.526	
Afholdte varmeudgifter.....					-35.075	-36.658	
Afregning varme.....					0	20.164	
					<b>22.017</b>	<b>11.032</b>	

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****14****Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****15**

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er der tinglyst ejerpantebrev stort tkr. 300.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 10.144 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 47.600 tkr.

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

16

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2022		31-12-2021	31-12-2020
	Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	16	1.614	1.614
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	2	126	126
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>18</b>	<b>1.740</b>	<b>1.740</b>

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	2001
D2	Ejendommens opførelsesår	1888

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?			<input checked="" type="checkbox"/>
		<b>kr.</b>	<b>Gns. kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	47.600.000		27.356
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.312.824		3.628
			<b>%</b>	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		13	

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

16

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	675
H2 Erhvervslejeindtægter	66
H3 Boliglejeindtægter	0

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	-1.056	170	368

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	21.541
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.639
K3 Teknisk andelsværdi	27.180

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	54	59	-12
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	1.138	114	14
M3 Vedligeholdelse i alt	1.192	173	2

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	78 %
---	--	------

	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	184	191	194

## NOTER

## Note

**Andelsværdiberegning**

17

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 32.186.484.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....	9.241.998
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	47.600.000
3. Kontantejendomsværdi.....	28.000.000

Ejendommen blev den 9. januar 2023 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Lundsgaard Erhvervs ApS til en kontant handelspris på kr. 47.600.000 pr. 31. december 2022.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2022.....		32.186.484
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	47.600.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>47.600.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	10.144.989	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>7.563.914</u>	2.581.075
Foreningens formue pr. 31. december 2022.....		<b>34.767.559</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{34.767.559}{807.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 43,08 (2021: 41,19)

## NOTER

## Note

**Andelsværdiberegning (fortsat)**

17

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud (kr.)	Andelsværdi 31/12 2021	Andelsværdi 31/12 2022
Willemoesgade 50, kld.....	69.500	2.862.658	2.994.232
Willemoesgade 50, st.....	69.500	2.862.658	2.994.232
Willemoesgade 50, 1.....	69.500	2.862.658	2.994.232
Willemoesgade 50, 2.....	69.500	2.862.658	2.994.232
Willemoesgade 50, 3.....	69.500	2.862.658	2.994.232
Willemoesgade 50, 4.....	69.500	2.862.658	2.994.232
Willemoesgade 52, st. tv.....	39.500	1.626.979	1.701.758
Willemoesgade 52, st. th.....	38.500	1.585.789	1.658.675
Willemoesgade 52, 1. th.....	38.500	1.585.789	1.658.675
Willemoesgade 52, 1. tv.....	39.500	1.626.979	1.701.758
Willemoesgade 52, 2. tv.....	39.500	1.626.979	1.701.758
Willemoesgade 52, 2. th.....	38.500	1.585.789	1.658.675
Willemoesgade 52, 3. tv.....	39.500	1.626.979	1.701.758
Willemoesgade 52, 3. th.....	38.500	1.585.789	1.658.675
Willemoesgade 52, 4. tv.....	39.500	1.626.979	1.701.758
Willemoesgade 52, 4. th.....	38.500	1.585.789	1.658.675
	<b>807.000</b>	<b>33.239.789</b>	<b>34.767.559</b>

## Tobias Ruelykke, Alberte Teilmann Will...

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tobias Klintrup Ruelykke

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Willemoesgade 50-52 (65)

ID: 90db2123-7d75-44f7-839f-f2df63b49c45

Tidspunkt for underskrift: 21-06-2023 kl.: 08:17:49

Underskrevet med MitID



## Tara Skadegaard Thorsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tara Louise Skadegaard Thorsen

Bestyrelsesformand

På vegne af A/B Willemoesgade 50-52 (65)

ID: ca896b54-d2a3-4487-a698-5b42e0d2d776

Tidspunkt for underskrift: 02-05-2023 kl.: 08:48:57

Underskrevet med MitID



## Morten Persson

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Persson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Willemoesgade 50-52 (65)

ID: 03d4d860-53ff-48c1-ae3b-9b108c51781a

Tidspunkt for underskrift: 29-04-2023 kl.: 07:36:32

Underskrevet med MitID



## Ib Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ib Kenneth Jensen

Næstformand

På vegne af A/B Willemoesgade 50-52 (65)

ID: 30454018-8beb-4307-a334-9272ba954a74

Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 06:59:38

Underskrevet med MitID

