

A/B WILLEMOESGADE 50-52

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 25. juni 2020

Vedtaget andelskrone

29,39

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance.....	12-13
Noter	14-21
Andelsværdiberegning.....	20-21
Supplerende beretning	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget.....	22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Willemoesgade 50-52 Willemoesgade 50 - 52 2100 København Ø Telefon: 35 35 91 99 E-mail: bogholderi@vindadm.dk CVR-nr.: 26 10 32 74 Stiftet: 1. april 2001 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Morten Persson Ib Jensen Tobias Ruelykke Tara Skadegård Thorsen
Administrator	Vind Ejendomsadministration ApS Svanemøllevvej 58 2900 Hellerup
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for A/B Willemoesgade 50-52.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. juni 2020

Administrator:



Vind Ejendomsadministration ApS

København, den 10. juni 2020

Bestyrelse:


Morten Persson
Ib Jensen
Tobias Ruelykke

Tara Skadegård Thorsen

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 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 22 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og den supplerende beretning, 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, andelsboligforeningsloven 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 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:

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 10. juni 2020

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 ²
Andelsboliger.....	16	1.614
Erhvervslejemål.....	2	126
	18	1.740
 Grundareal i m ²		558
 Nøgletal	Kr. pr. m² andel	Kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	17.348	16.092
Valuarvurdering.....	22.553	20.920
Anskaffelsessum (kostpris).....	5.780	5.362
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	5.176	4.801
Foreslået andelsværdi.....	14.695	13.631
Reserver uden for andelsværdi.....	2.602	2.414
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		665
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv.....		834
 Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		6 %
Øvrige omkostninger.....		28 %
Finansielle poster, netto.....		48 %
Afdrag.....		18 %
		100 %
 Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		91 %

Udvikling i hovedtal

	2019	2018	2017	2016	2015
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2015 = index 100).....	100	100	100	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	0	0	0	1	1
Vedtaget andelskrone.....		28,39	27,97	27,77	24,38

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Willemoesgade 50-52 for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

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.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Omkostninger

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

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

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.

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 ("Opskrivningsfond").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Under "Faldstammer" er indregnet beløb til fremtidig vedligeholdelse af faldstammer. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

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 acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

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 "Nøgleoplysningsskema 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 andelsboligforeningsloven 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

	Note	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2018 kr.
		Regnskab 2019 kr.	Budget 2019 kr.	
Boligafgift.....		1.072.710	1.073.300	1.073.310
Lejeindtægt, erhverv.....		105.027	102.000	101.970
INDTÆGTER.....		1.177.737	1.175.300	1.175.280
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-131.616	-140.000	-128.318
Forbrugsafgifter.....	2	-90.598	-90.000	-89.161
Renholdelse.....	3	-68.597	-70.000	-69.297
Vedligeholdelse.....	4	-72.533	-100.000	-15.619
Vedligeholdelse, genopretning og renovering....	5	-17.652	0	-1.213.806
Administrationsomkostninger.....	6	-143.001	-115.000	-128.037
OMKOSTNINGER.....		-523.997	-515.000	-1.644.238
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		653.740	660.300	-468.958
Andre finansielle omkostninger	7	-716.585	-335.000	-321.371
RESULTAT FØR SKAT.....		-62.845	325.300	-790.329
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-62.845	325.300	-790.329
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		264.047	340.000	229.231
Overført restandel af årets resultat.....		-326.892	-14.700	-1.019.560
DISPONERET I ALT		-62.845	325.300	-790.329

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		36.312.500	35.700.000
Byggesag vand og afløb.....		87.500	0
Materielle anlægsaktiver.....	8	36.400.000	35.700.000
ANLÆGSAKTIVER.....		36.400.000	35.700.000
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		13.509	0
Periodeafgrænsningsposter.....		10.514	10.173
Tilgodehavender.....		24.023	10.173
Likvide beholdninger.....	9	2.632.921	2.292.318
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.656.944	2.302.491
AKTIVER.....		39.056.944	38.002.491

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andelskapital.....		807.000	807.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		27.070.502	26.458.002
Overført resultat.....		-4.031.751	-3.968.905
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	10	23.845.751	23.296.097
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse.....		1.600.000	1.600.000
Faldstammer.....		2.600.000	2.600.000
Andre reserver.....		4.200.000	4.200.000
EGENKAPITAL.....		28.045.751	27.496.097
Prioritetsgæld.....	11	10.912.028	9.238.783
Deposita og forudbetalt leje.....		41.400	41.400
Langfristede gældsforpligtelser.....		10.953.428	9.280.183
Mellemregning andelshavere ved salg.....		1.551	0
Mellemregning administrator.....		1.440	0
Anden gæld.....	12	52.242	1.220.722
Varmeregnskab.....	13	2.532	5.489
Kortfristede gældsforpligtelser.....		57.765	1.226.211
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		11.011.193	10.506.394
PASSIVER.....		39.056.944	38.002.491
Eventualposter mv.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat	94.340	94.340	
Bygningsforsikring	27.103	24.137	
Falck	10.173	9.841	
	131.616	128.318	
Forbrugsafgifter			2
Elafgift	6.570	4.914	
Vandafgift	54.663	55.665	
Renovation	29.365	28.582	
	90.598	89.161	
Renholdelse			3
Viceværtsservice	39.781	40.646	
Gårdlaug	20.526	20.526	
Fjernelse af graffiti	8.290	8.125	
	68.597	69.297	
Vedligeholdelse			4
Blikkenslager	1.716	1.463	
Tømrer og snedker	1.754	0	
Elektriker	7.126	948	
Varmeanlæg	53.854	0	
Låseservice	4.518	2.233	
Renovering erhvervslejemål	2.815	1.079	
Diverse vedligeholdelse	750	9.896	
	72.533	15.619	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering			5
Renovering hovedtrapper	17.652	1.213.806	
	17.652	1.213.806	

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Administrationsomkostninger			6
Administration.....	60.900	59.124	
Revision.....	22.500	19.250	
Varmeregnskab.....	13.006	11.533	
Advokat.....	2.750	0	
Valuarvurdering.....	13.500	15.625	
Kontorartikler, blomster og gaver.....	1.640	1.781	
Gebyrer m.v.....	6.473	7.218	
Telefon og internet.....	0	308	
Arkitekt/rådgivning.....	0	4.125	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	7.700	7.500	
Generalforsamling og møder.....	4.072	1.415	
Fællesarbejder.....	332	0	
Repræsentation.....	400	0	
Diverse omkostninger.....	9.728	158	
	143.001	128.037	
Andre finansielle omkostninger			7
Prioritetsrenter.....	279.041	321.371	
Kurstab og låneomkostninger.....	437.544	0	
	716.585	321.371	
Materielle anlægsaktiver			8
	Grunde og bygninger	Byggesag vand og afløb	
Anskaffelsessum 2001.....	5.966.998	0	
Tagudskiftning 2003.....	700.000	0	
Vinduesudskiftning/facaderenovering 2005.....	2.400.000	0	
Vinduesudskiftning/facaderenovering 2005.....	175.000	87.500	
Kostpris 31. december 2019.....	9.241.998	87.500	
Opskrivninger 1. januar 2019.....	26.458.002	0	
Årets opskrivninger.....	612.500	0	
Opskrivninger 31. december 2019.....	27.070.502	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	36.312.500	87.500	

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til valuarvurdering den 11. marts 2020 af Statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard på kr. 36.400.000. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 28.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på 15 årig DCF beregning med et afkast på 3,5 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Likvide beholdninger			9
Danske Bank.....	2.632.921	2.289.218	
Kassebeholdning.....	0	3.100	
	2.632.921	2.292.318	

Egenkapital før andre reserver

10

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital før andre reserver 1. januar 2019.....	807.000	26.458.002	-3.968.906	23.296.096
Årets tilgang.....		612.500		612.500
Forslag til årets resultatdisponering.....			-326.892	-326.892
Afdrag på prioritetsgæld.....			264.047	264.047
Egenkapital før andre reserver 31. december 2019.....	807.000	27.070.502	-4.031.751	23.845.751

Prioritetsgæld

11

	Restløbetid i år	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Realkredit Danmark 2,5%.....	26	9.238.783	117.075	157.724	0	0
Realkredit Danmark, 1,5%.....	30	0	146.972	121.317	10.912.028	11.040.515
		9.238.783	264.047	279.041	10.912.028	11.040.515

Ovenstående lån er et kontant annuitetslån.

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Anden gæld			12
Ørsted.....	764	894	
Skyldig revision.....	18.000	18.000	
Skyldig ejendomsservice.....	4.000	3.376	
Skyldig valuarvurdering.....	13.500	15.625	
Skyldigt vedr. bestyrelsesgodtgørelse.....	7.700	7.500	
Skyldig vedr. renovering hovedtrapper.....	0	1.171.202	
Diverse omkostningskreditorer.....	8.278	4.125	
	52.242	1.220.722	

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Varmeregnskab			13
Indbetalt a conto varme.....	27.926	27.926	
Afholdte varmeudgifter.....	-39.731	-39.657	
Afregning varme.....	14.337	17.220	
	2.532	5.489	

Eventualposter mv. **14**

Eventualforpligtelser

Foreningen har på ekstraordinær generalforsamling 11/3 2019 vedtaget et renoveringsprojekt af faldstammer anslået kr. 2.600.000.

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 årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

15

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 10.912 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 36.400 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

16

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2019		31-12-2018	31-12-2017
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
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	I alt	18	1.740	1.740

	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"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	36.400.000	20.920	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.200.000	2.414	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12		

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 ² pr. år
H1 Boligafgift	665
H2 Erhvervslejeindtægter	66
H3 Boliglejeindtægter	0

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	192	-490	-39

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	14.695
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.176
K3 Teknisk andelsværdi	19.871

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	45	9	42
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	698	10
M3 Vedligeholdelse i alt	45	707	52

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	70 %
---	--	------

	2017 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	138	142	164

NOTER
Note
Andelsværdiberegning
17

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 23.845.751.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 8).....	9.329.498
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	36.400.000
3. Kontantejendomsværdi.....	28.000.000

Ejendommen blev den 11. marts 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Lundsgaard Erhvervs ApS til en kontant handelspris på kr. 36.400.000 pr. 31. december 2019.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

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

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2019.....		23.845.751
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	36.400.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>36.400.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	10.912.028	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>11.040.515</u>	-128.487
Foreningens formue pr. 31. december 2019.....		23.717.264

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:

$$\frac{23.717.264}{807.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 29,39 (2018: 28,39)

NOTER

Note

Andelsindskud

	Indskud	Andelsværdi 31/12 2018	Andelsværdi 31/12 2019
Willemoesgade 50, kld.	69.500	1.973.291	2.042.565
Willemoesgade 50, st.	69.500	1.973.291	2.042.565
Willemoesgade 50, 1.	69.500	1.973.291	2.042.565
Willemoesgade 50, 2.	69.500	1.973.291	2.042.565
Willemoesgade 50, 3.	69.500	1.973.291	2.042.565
Willemoesgade 50, 4.	69.500	1.973.291	2.042.565
Willemoesgade 52, st. tv.	39.500	1.121.511	1.160.882
Willemoesgade 52, st. th.	38.500	1.093.118	1.131.493
Willemoesgade 52, 1. th.	38.500	1.093.118	1.131.493
Willemoesgade 52, 1. tv.	39.500	1.121.511	1.160.882
Willemoesgade 52, 2. tv.	39.500	1.121.511	1.160.882
Willemoesgade 52, 2. th.	38.500	1.093.118	1.131.493
Willemoesgade 52, 3. tv.	39.500	1.121.511	1.160.882
Willemoesgade 52, 3. th.	38.500	1.093.118	1.131.493
Willemoesgade 52, 4. tv.	39.500	1.121.511	1.160.882
Willemoesgade 52, 4. th.	38.500	1.093.118	1.131.492
	807.000	22.912.889	23.717.264

BESTYRELSENS FORSLAG TIL DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	Budget 2020	Regnskab 2019
	kr.	kr.
Boligafgift.....	1.086.300	1.072.710
Lejeindtægter.....	108.000	105.027
Indtægter.....	1.194.300	1.177.737
Administrationsomkostninger.....	-143.000	-143.001
Vedligeholdelse.....	-70.000	-72.533
Ejendomsskat og forsikringer.....	-133.000	-131.616
Forbrugsafgifter.....	-90.000	-90.598
Renholdelse.....	-69.000	-68.597
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	-50.000	-17.652
Andre finansielle omkostninger.....	-234.000	-716.585
Omkostninger.....	-789.000	-1.240.582
ÅRETS RESULTAT.....	405.300	-62.845
Afdrag på prioritetsgæld.....	-293.000	-264.047
Nettoresultat.....	112.300	-326.892
Likviditetsforskydning.....	112.300	
Disponibel beholdning, primo.....	2.599.179	
Disponibel beholdning, ultimo.....	2.711.479	