



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**A/B WILLEMOESGADE 50-52**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

Vedtaget andelskrone

---

Dirigent

**CVR-NR. 26 10 32 74**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Bestyrelsespåtegning.....	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  CVR-nr.: 26 10 32 74 Stiftet: 1. april 2001 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Morten Persson Ib Jensen Tobias Ruelykke Tara Skadegård Thorsen
<b>Administrator</b>	Adlex Boligadministration A/S Købmagergade 60, 3. 1150 København K
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 25. marts 2021

Bestyrelse:

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Tara Skadegård Thorsen

## 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 2020. 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 2020.

København, den 25. marts 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, 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 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 25. marts 2021

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.....	22.553	20.920
Anskaffelsessum (kostpris).....	5.726	5.311
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	6.178	5.730
Foreslået andelsværdi.....	14.933	13.851
Reserver uden for andelsværdi.....	1.376	1.276
		<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		670
Erhvervslejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet erhverv.....		842
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		65 %
Øvrige omkostninger.....		14 %
Finansielle poster, netto.....		12 %
Afdrag.....		9 %
		<b>100 %</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		91 %

### Udvikling i hovedtal

	2020	2019	2018	2017	2016
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2016 = index 100).....	100	100	100	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	0	0	0	0	1
Vedttaget andelskrone.....		29,39	28,39	27,97	27,77

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Willemoesgade 50-52 for 2020 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 fremførelse, 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 acontoskatter.

#### **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 "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 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**

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.
Boligafgift.....		1.081.380	1.086.300	1.072.710
Lejeindtægt, erhverv.....		106.107	108.000	105.027
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>1.187.487</b>	<b>1.194.300</b>	<b>1.177.737</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	1	-127.466	-133.000	-121.443
Forbrugsafgifter.....	2	-89.869	-90.000	-90.598
Renholdelse.....	3	-72.351	-69.000	-69.347
Vedligeholdelse.....	4	-94.194	-70.000	-71.783
Vedligeholdelse, genopretning og reovering...	5	-1.979.808	-50.000	-17.652
Administrationsomkostninger.....	6	-151.166	-143.000	-153.174
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-2.514.854</b>	<b>-555.000</b>	<b>-523.997</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>-1.327.367</b>	<b>639.300</b>	<b>653.740</b>
Andre finansielle omkostninger.....	7	-376.528	-234.000	-716.585
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-1.703.895</b>	<b>405.300</b>	<b>-62.845</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-1.703.895</b>	<b>405.300</b>	<b>-62.845</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		296.642	293.000	264.047
Overført restandel af årets resultat.....		-2.000.537	112.300	-326.892
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>-1.703.895</b>	<b>405.300</b>	<b>-62.845</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		36.400.000	36.312.500
Byggesag vand , afløb og faldstammer.....		0	87.500
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>8</b>	<b>36.400.000</b>	<b>36.400.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>36.400.000</b>	<b>36.400.000</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		52.516	13.509
Andre tilgodehavender.....		1.176	0
Periodeafgrænsningsposter.....		11.034	10.514
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>64.726</b>	<b>24.023</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>9</b>	<b>1.305.000</b>	<b>2.632.921</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.369.726</b>	<b>2.656.944</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>37.769.726</b>	<b>39.056.944</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b> kr.	<b>2019</b> kr.
Andelskapital.....		807.000	807.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		27.158.002	27.070.502
Overført resultat.....		-3.755.838	-4.031.751
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>		<b>24.209.164</b>	<b>23.845.751</b>
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse.....		1.600.000	1.600.000
Hensættelse til faldstammer.....	10	620.192	2.600.000
<b>Andre reserver.....</b>		<b>2.220.192</b>	<b>4.200.000</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>26.429.356</b>	<b>28.045.751</b>
Prioritetsgæld.....	11	10.766.419	10.912.028
Deposita og forudbetalt leje.....		45.097	41.400
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>10.811.516</b>	<b>10.953.428</b>
Mellemregning andelshavere ved salg.....		0	1.551
Mellemregning administrator.....		0	1.440
Anden gæld.....	12	512.655	52.242
Varmeregnskab.....	13	16.199	2.532
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>528.854</b>	<b>57.765</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>11.340.370</b>	<b>11.011.193</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>37.769.726</b>	<b>39.056.944</b>
Eventualposter mv.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nøgleoplysninger	16		
Andelsværdiberegning	17		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	Egenkapital før andre reserver i alt	Andre reserver	I alt
Egenkapital 1. januar 2020..	807.000	27.070.502	-4.031.751	23.845.751	4.200.000	28.045.751
Årets tilgang.....		87.500		87.500		87.500
Overførsel til/fra andre poster.....			1.979.808	1.979.808	-1.979.808	
Forslag til årets resultat-disponering.....			-2.000.537	-2.000.537		-2.000.537
Afdrag på prioritetsgæld....			296.642	296.642		296.642
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>807.000</b>	<b>27.158.002</b>	<b>-3.755.838</b>	<b>24.209.164</b>	<b>2.220.192</b>	<b>26.429.356</b>

**Specifikation af andre reserver:**

	Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse	Hensættelse til faldstammer	Andre reserver i alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	1.600.000	2.600.000	4.200.000
Overførsel til/fra andre poster.....		-1.979.808	-1.979.808
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>1.600.000</b>	<b>620.192</b>	<b>2.840.384</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			<b>1</b>
Ejendomsskat .....	94.340	94.340	
Bygningsforsikring .....	33.126	27.103	
	<b>127.466</b>	<b>121.443</b>	
 <b>Forbrugsafgifter</b>			 <b>2</b>
Elafgift .....	4.005	6.570	
Vandafgift .....	54.344	54.663	
Renovation .....	31.520	29.365	
	<b>89.869</b>	<b>90.598</b>	
 <b>Renholdelse</b>			 <b>3</b>
Trappevask .....	39.000	39.781	
Gårdlaug .....	22.579	20.526	
Glatførebekæmpelse .....	4.267	750	
Grafittiafrensning .....	6.505	8.290	
	<b>72.351</b>	<b>69.347</b>	
 <b>Vedligeholdelse</b>			 <b>4</b>
Blikkenslager .....	10.000	1.716	
Tømrer og snedker .....	63.949	1.754	
Elektriker .....	3.008	7.126	
Varmeanlæg .....	12.400	53.854	
Låseservice .....	4.837	4.518	
Renovering erhvervslejemål .....	0	2.815	
	<b>94.194</b>	<b>71.783</b>	
 <b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			 <b>5</b>
Renovering hovedtrapper .....	0	17.652	
Renovering vand og afløb .....	1.979.808	0	
	<b>1.979.808</b>	<b>17.652</b>	

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Administrationsomkostninger</b>			<b>6</b>
Administration.....	62.724	60.900	
Revision.....	20.500	22.500	
Varmeregnskab.....	12.020	13.006	
Advokat.....	12.500	2.750	
Valuarvurdering.....	3.375	13.500	
Kontorartikler, blomster og gaver.....	115	1.640	
Gebyrer Nets.....	1.136	1.176	
Gebyrer (banker m.v.).....	2.852	5.297	
Tab på fraflyttere.....	16.930	0	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	8.000	7.700	
Generalforsamling og møder.....	500	4.072	
Falck.....	10.514	10.173	
Fællesarbejder.....	0	332	
Repræsentation.....	0	400	
Diverse omkostninger.....	0	9.728	
	<b>151.166</b>	<b>153.174</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>7</b>
Renteomkostninger bank.....	8.110	0	
Prioritetsrenter.....	217.711	279.041	
Låneomkostninger.....	150.707	437.544	
	<b>376.528</b>	<b>716.585</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>8</b>
	Grunde og bygninger	Byggesag vand , afløb og faldstammer	
Anskaffelsessum 2001.....	9.241.998	87.500	
Tilgang.....	0	1.892.308	
Afgang.....	0	-1.979.808	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>9.241.998</b>	<b>0</b>	
Opskrivninger 1. januar 2020.....	27.070.502	0	
Årets opskrivninger.....	87.500	0	
<b>Opskrivninger 31. december 2020.....</b>	<b>27.158.002</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>36.400.000</b>	<b>0</b>	

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2020 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

	2020 kr.	2019 kr.	Note			
<b>Likvide beholdninger</b>			<b>9</b>			
Danske Bank.....	1.304.674	2.632.921				
Nordea.....	326	0				
	<b>1.305.000</b>	<b>2.632.921</b>				
<b>Hensættelse til faldstammer</b>			<b>10</b>			
Saldo, primo.....	2.600.000	2.600.000				
Overførsel til overført resultat.....	-1.979.808	0				
	<b>620.192</b>	<b>2.600.000</b>				
<b>Prioritetsgæld</b>			<b>11</b>			
	Hovedstol	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
<b>Realkredit</b>						
Danmark, 1,5%.....	11.059.000	10.912.028	219.061	176.050	0	0
Nordea Kredit, 1%.	10.844.000	0	77.581	41.661	10.766.419	10.874.307
		<b>10.912.028</b>	<b>296.642</b>	<b>217.711</b>	<b>10.766.419</b>	<b>10.874.307</b>
Ovenstående lån er et kontanlån med en fast rente på 1,0702%, bidrag på 0,45% og en restløbetid på 29 år og 9 måneder.						
				2020 kr.	2019 kr.	
<b>Anden gæld</b>						<b>12</b>
Skyldigt varmeregnskabshonorar ISTA.....				12.500	0	
Ørsted.....				637	764	
Skyldig revision.....				20.000	18.000	
Skyldig ejendomsservice.....				9.750	4.000	
Skyldig valuarvurdering.....				0	13.500	
Skyldig termin Nordea Kredit.....				119.242	0	
Skyldig vedr. faldstammeprojekt.....				342.525	0	
Diverse omkostningskreditorer.....				8.001	15.978	
				<b>512.655</b>	<b>52.242</b>	
<b>Varmeregnskab</b>						<b>13</b>
Indbetalt a conto varme.....				27.926	27.926	
Afholdte varmeudgifter.....				-38.419	-39.731	
Afregning varme.....				26.692	14.337	
				<b>16.199</b>	<b>2.532</b>	

**NOTER****Note****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 erhvervmæssig 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 10.766 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 36.400 tkr.

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

16

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2020		31-12-2019	31-12-2018
	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"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	36.400.000	20.920	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.220.192	1.276	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		6	

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

16

	Ja	Nej
G1		<input checked="" type="checkbox"/>
G2		<input checked="" type="checkbox"/>
G3		<input checked="" type="checkbox"/>

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	670
H2	66
H3	0

	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	-490	-39	-1.056

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	14.933
K2	6.178
K3	21.111

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	9	41	54
M2	698	10	1.138
M3	707	51	1.192

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	69 %
---	--	------

	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	142	164	184

## 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. 24.209.164.

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).....	9.241.998
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.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

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 2020.....		24.209.164
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	36.400.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>36.400.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	10.766.419	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>10.874.307</u>	-107.888
Foreningens formue pr. 31. december 2020.....		<b>24.101.276</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:

$$\frac{24.101.276}{807.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 29,87 (2019: 29,39)

## NOTER

## Note

**Andelsværdiberegning (fortsat)**

17

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud (kr.)	Andelsværdi 31/12 2019	Andelsværdi 31/12 2020
Willemoesgade 50, kld.....	69.500	2.042.565	2.075.637
Willemoesgade 50, st.....	69.500	2.042.565	2.075.637
Willemoesgade 50, 1.....	69.500	2.042.565	2.075.637
Willemoesgade 50, 2.....	69.500	2.042.565	2.075.637
Willemoesgade 50, 3.....	69.500	2.042.565	2.075.637
Willemoesgade 50, 4.....	69.500	2.042.565	2.075.637
Willemoesgade 52, st. tv.....	39.500	1.160.882	1.179.678
Willemoesgade 52, st. th.....	38.500	1.131.493	1.149.813
Willemoesgade 52, 1. th.....	38.500	1.131.493	1.149.813
Willemoesgade 52, 1. tv.....	39.500	1.160.882	1.179.678
Willemoesgade 52, 2. tv.....	39.500	1.160.882	1.179.678
Willemoesgade 52, 2. th.....	38.500	1.131.493	1.149.813
Willemoesgade 52, 3. tv.....	39.500	1.160.882	1.179.678
Willemoesgade 52, 3. th.....	38.500	1.131.493	1.149.813
Willemoesgade 52, 4. tv.....	39.500	1.160.882	1.179.678
Willemoesgade 52, 4. th.....	38.500	1.131.493	1.149.813
		<b>23.717.265</b>	<b>24.101.276</b>