

A/B WILLEMOESGADE 50-52

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
foreningens ordinære generalforsamling,  
den

Vedtaget andelskrone

28,39

  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger .....	2
<b>Erklæringer</b>	
Bestyrelsespåtegning .....	3
Administratorerklæring .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7-9
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	12-19
Andelsværdiberegning .....	18-19
<b>Supplerende beretning</b>	
Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget .....	20

## 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>	Flemming Hedegaard, bestyrelsesformand Kirsten Hansen Tobias Ruelykke Ib Jensen
<b>Administrator</b>	Advokat Birgitte Markeprand Bredgade 25F 1. sal 1253 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 2018 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.


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 29. april 2019

Bestyrelse:

  
Flemming Hedegaard  
Bestyrelsesformand

  
Kirsten Hansen

  
Tobias Ruelykke

  
Ib Jensen

**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 2018. 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 2018.

København, den 29. april 2019

Administrator:

  
Advokat Birgitte Markeprand

## 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 2018, 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 2018 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal og den supplerende beretning på side 20 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.

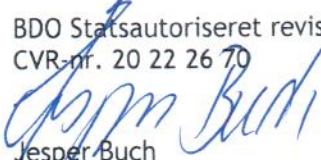
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 1. maj 2019

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 .....	22.119	20.517
Anskaffelsessum (kostpris) .....	5.726	5.311
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver .....	5.083	4.715
Foreslået andelsværdi .....	14.196	13.168
Reserver uden for andelsværdi .....	2.602	2.414
		Kr. pr. m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig .....		665
Erhvervslejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet erhverv .....		809
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger .....		56 %
Øvrige omkostninger .....		19 %
Finansielle poster, netto .....		15 %
Afdrag .....		10 %
		<b>100 %</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter .....		91 %

### Udvikling i hovedtal

	2018	2017	2016	2015	2014
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2014 = index 100) .....	102	102	102	102	100
Antal resterende lejelejligheder .....	0	0	1	1	1
Vedtaget andelskrone .....		27,97	27,77	24,38	23,91

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Willemoesgade 50-52 for 2018 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.

**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 nominal 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 17, 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**

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2018 kr.	Budget 2018 kr.	Regnskab 2017 kr.
Boligafgift.....		1.073.310	1.073.300	1.035.217
Lejeindtægter.....	1	101.970	100.000	115.213
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>1.175.280</b>	<b>1.173.300</b>	<b>1.150.430</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-128.318	-128.000	-127.575
Forbrugsafgifter.....	3	-89.161	-95.000	-92.508
Renholdelse.....	4	-69.297	-70.000	-68.576
Vedligeholdelse.....	5	-15.619	-40.000	-78.932
Renovering trappeopgange.....	6	-1.213.806	0	0
Administrationsomkostninger.....	7	-128.037	-150.000	-143.182
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-1.644.238</b>	<b>-483.000</b>	<b>-510.773</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>-468.958</b>	<b>690.300</b>	<b>639.657</b>
Andre finansielle omkostninger.....	8	-321.371	-320.000	-329.085
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-790.329</b>	<b>370.300</b>	<b>310.572</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-790.329</b>	<b>370.300</b>	<b>310.572</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		229.231	230.000	222.823
Overført restandel af årets resultat.....		-1.019.560	140.300	87.749
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>-790.329</b>	<b>370.300</b>	<b>310.572</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Ejendommen matr. nr. 1553, Udenbys Klædebo.....		35.700.000	34.200.000
Materielle anlægsaktiver.....	9	35.700.000	34.200.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>35.700.000</b>	<b>34.200.000</b>
Forudbetalinger.....		10.173	9.841
Tilgodehavender.....		10.173	9.841
Likvide beholdninger.....	10	2.292.318	2.120.946
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.302.491</b>	<b>2.130.787</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>38.002.491</b>	<b>36.330.787</b>
<b>PASSIVER</b>			
Andelskapital.....		807.000	807.000
Opskrivningsfond.....		26.458.002	24.958.002
Overført resultat.....		-3.968.905	-2.783.577
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	11	<b>23.296.097</b>	<b>22.981.425</b>
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse.....		1.600.000	3.700.000
Faldstammer.....		2.600.000	105.000
Andre reserver.....		4.200.000	3.805.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>27.496.097</b>	<b>26.786.425</b>
Prioritetsgæld.....	12	9.238.783	9.468.014
Deposita.....		41.400	41.400
Langfristede gældsforpligtelser.....		9.280.183	9.509.414
Anden gæld.....	13	1.220.722	33.325
Varmeregnskab.....	14	5.489	1.623
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.226.211	34.948
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>10.506.394</b>	<b>9.544.362</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>38.002.491</b>	<b>36.330.787</b>
Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Andelsværdiberegning	18		

## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Lejeindtægter</b>			<b>1</b>
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	0	16.383	
Lejeindtægt, erhverv.....	101.970	98.830	
	<b>101.970</b>	<b>115.213</b>	
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			<b>2</b>
Ejendomsskat.....	94.340	94.340	
Bygningsforsikring.....	24.137	23.773	
Falck.....	9.841	9.462	
	<b>128.318</b>	<b>127.575</b>	
<b>Forbrugsafgifter</b>			<b>3</b>
Elafgift.....	4.914	3.596	
Vandafgift.....	55.665	58.724	
Renovation.....	28.582	30.188	
	<b>89.161</b>	<b>92.508</b>	
<b>Renholdelse</b>			<b>4</b>
Viceværtsservice.....	40.646	40.035	
Gårdlaug.....	20.526	20.526	
Fjernelse af graffiti.....	8.125	8.015	
	<b>69.297</b>	<b>68.576</b>	
<b>Vedligeholdelse</b>			<b>5</b>
Blikkenslager.....	1.463	36.018	
Elektriker.....	948	13.510	
Varmeanlæg.....	0	1.560	
Låseservice.....	2.233	0	
Glarmester.....	0	1.219	
Renovering erhvervslejemål.....	1.079	20.625	
Kompensation erhvervslejer (gulv).....	0	6.000	
Diverse vedligeholdelse.....	9.896	0	
	<b>15.619</b>	<b>78.932</b>	
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			<b>6</b>
Renovering hovedtrapper.....	1.213.806	0	
	<b>1.213.806</b>	<b>0</b>	

## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Administrationsomkostninger</b>			<b>7</b>
Administration.....	59.124	57.396	
Revision.....	19.250	19.375	
Varmeregnskab.....	11.533	11.197	
Varme ejendom.....	0	131	
Advokat.....	0	11.500	
Valuarvurdering.....	15.625	0	
Kontorartikler, blomster og gaver.....	1.781	1.797	
Gebyrer m.v.....	7.218	6.016	
Hjemmeside.....	308	0	
Arkitekt/rådgivning.....	4.125	18.750	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	7.500	11.250	
Generalforsamling og møder.....	1.415	995	
Småanskaffelser.....	0	3.878	
Diverse omkostninger.....	158	897	
	<b>128.037</b>	<b>143.182</b>	
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			 <b>8</b>
Prioritetsrenter.....	321.371	329.085	
	<b>321.371</b>	<b>329.085</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>9</b>
		Ejendommen matr. nr. 1553, Udenbys Klædebo	
Anskaffelsessum 2001.....		5.966.998	
Tagudskiftning 2003.....		700.000	
Vinduesudskiftning/facaderenovering 2005.....		2.400.000	
Vinduesudskiftning/facaderenovering 2005.....		175.000	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>9.241.998</b>	
Opskrivninger 1. januar 2018.....		24.958.002	
Årets opskrivninger.....		1.500.000	
<b>Opskrivninger 31. december 2018.....</b>		<b>26.458.002</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>35.700.000</b>	

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2018 i henhold til valuarvurdering den 1. marts 2019 af Statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 28.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent 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

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Likvide beholdninger</b>			10
Danske Bank .....	2.289.218	2.117.846	
Kassebeholdning.....	3.100	3.100	
	<b>2.292.318</b>	<b>2.120.946</b>	

**Egenkapital før andre reserver**

	Andelskapital	Opskriv.fond	Overført resultat	I alt	Note
<b>Egenkapital før andre reserver 1. januar 2018</b> .....	807.000	24.958.002	-2.783.576	22.981.426	11
Årets opskrivninger .....		1.500.000		1.500.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-1.019.560	-1.019.560	
Overført til andre reserver.....			-395.000	-395.000	
Afdrag på prioritetsgæld.....			229.231	229.231	
<b>Egenkapital før andre reserver 31. december 2018</b> .....	<b>807.000</b>	<b>26.458.002</b>	<b>-3.968.905</b>	<b>23.296.097</b>	

**Prioritetsgæld**

	Nominel Hovedstol	Restløbetid i år	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	Note
<b>Realkredit</b>							12
Danmark 2,5%.....	9.900.000	27	229.231	321.371	9.238.783	9.621.991	
			<b>229.231</b>	<b>321.371</b>	<b>9.238.783</b>	<b>9.621.991</b>	

Ovenstående lån er et kontant annuitetslån.

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Anden gæld</b>			13
Ørsted.....	894	578	
Skyldig revision.....	18.000	17.500	
Skyldig ejendomsservice.....	3.376	3.336	
Skyldig valuarvurdering .....	15.625	0	
Skyldigt vedr. bestyrelsesgodtgørelse.....	7.500	11.250	
Skyldig vedr. renovering hovedtrapper.....	1.171.202	0	
Diverse omkostningskreditorer .....	4.125	661	
	<b>1.220.722</b>	<b>33.325</b>	

## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Varmeregnskab</b>			14
Indbetalt a conto varme.....	27.926	27.926	
Afholdte varmeudgifter.....	-39.657	-39.010	
Afregning varme.....	17.220	12.707	
	<b>5.489</b>	<b>1.623</b>	

**Eventualposter mv.**

15

**Eventualforpligtelser**

Foreningen har på den ekstraordinære 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 årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

16

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er der tinglyst ejerpantebrev stort kr. 300.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 9.239 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 35.700 tkr.



## NOTER

Note

17

## Nøgleoplysninger

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		31-12-2018		31-12-2017	31-12-2016
		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	1.535
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	79
B4	Erhvervslejemål	2	126	126	126
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>18</b>	<b>1.740</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	35.700.000	20.517	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	4.200.000	2.414	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	12		

## NOTER

Note

17

## Nøgleoplysninger (fortsat)

	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	665
H2	64
H3	0

	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	233	192	-490

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	14.196
K2	5.083
K3	19.279

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOJDELSE

	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	0	45	9
M2	0	0	698
M3	0	45	707

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	71 %
---	----------------------------------------------------------------------------------	------

	2016 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	141	138	142

## NOTER

Note

**Andelsværdiberegning**

18

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 23.296.097.

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 9).....	9.241.998
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	35.700.000
3. Kontantejendomsværdi.....	28.000.000

Ejendommen blev den 1. marts 2019 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Lundsgaard Erhvervs ApS til en kontant handelspris på kr. 35.700.000 pr. 31. december 2018.

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 herefter opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2018.....		23.296.097
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	35.700.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>35.700.000</u>	0
Bogført værdi prioritetsgæld.....	9.238.783	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>9.621.991</u>	-383.208
Foreningens formue pr. 31. december 2018.....		<b>22.912.889</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:

$$\frac{22.912.889}{807.000} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen sættes til 28,39 (2017: 27,97)

## NOTER

Note

18

## Andelsværdi

Lejl. nr.	Adresse	Indskud	Andelskrone	Andelsværdi 31/12 2017	Andelsværdi 31/12 2018
1	Willemoesgade 50, kld.	69.500	28,39	1.944.257	1.973.292
2	Willemoesgade 50, st.	69.500	28,39	1.944.257	1.973.292
3	Willemoesgade 50, 1.	69.500	28,39	1.944.257	1.973.292
4	Willemoesgade 50, 2.	69.500	28,39	1.944.257	1.973.292
5	Willemoesgade 50, 3.	69.500	28,39	1.944.257	1.973.292
6	Willemoesgade 50, 4.	69.500	28,39	1.944.257	1.973.292
7	Willemoesgade 52, st. tv.	39.500	28,39	1.105.009	1.121.511
8	Willemoesgade 52, st. th.	38.500	28,39	1.077.034	1.093.118
9	Willemoesgade 52, 1. th.	38.500	28,39	1.077.034	1.093.118
10	Willemoesgade 52, 1. tv.	39.500	28,39	1.105.009	1.121.511
11	Willemoesgade 52, 2. tv.	39.500	28,39	1.105.009	1.121.511
12	Willemoesgade 52, 2. th.	38.500	28,39	1.077.034	1.093.118
13	Willemoesgade 52, 3. tv.	39.500	28,39	1.105.009	1.121.511
14	Willemoesgade 52, 3. th.	38.500	28,39	1.077.034	1.093.118
15	Willemoesgade 52, 4. tv.	39.500	28,39	1.105.009	1.121.511
16	Willemoesgade 52, 4. th.	38.500	28,39	1.077.034	1.093.118
		807.000		22.575.760	22.912.899

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

	<i>Er ikke underlagt revision</i>	
	<b>Budget 2019 kr.</b>	<b>Regnskab 2018 kr.</b>
Boligafgift.....	1.073.300	1.073.310
Lejeindtægter.....	102.000	101.970
<b>Indtægter.....</b>	<b>1.175.300</b>	<b>1.175.280</b>
Administrationsomkostninger.....	-115.000	-128.037
Vedligeholdelse(inkl. reparation varmeanlæg kr. 53.900).....	-100.000	-15.619
Ejendomsskat og forsikringer.....	-140.000	-128.318
Forbrugsafgifter.....	-90.000	-89.161
Renholdelse.....	-70.000	-69.297
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	0	-1.213.806
Andre finansielle omkostninger.....	-276.000	-321.371
<b>Omkostninger.....</b>	<b>-791.000</b>	<b>-1.965.609</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>384.300</b>	<b>-790.329</b>
Afdrag på prioritetsgæld.....	-267.000	-229.231
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>117.300</b>	<b>-1.019.560</b>
Likviditetsforskydning.....	117.300	
Disponibel beholdning, primo.....	1.076.280	
Disponibel beholdning, ultimo.....	1.193.580	