



ANDELSBOLIGFORENINGEN

WILLEMOESGADE 50 – 52

ÅRSRAPPORT

1.1. – 31.12.2010

(10. REGNSKABSÅR)

A/B Willemoesgade 50-52
Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2010 for Andelsboligforeningen Willemoesgade 50-52. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke forefindes kautions- garantiforpligtigelse eller lignende forpligtigelser, udover hvad der fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den / 2011

Bestyrelsen

Flemming Hedegaard Larsen
Formand

Kirsten Møllegaard Hansen

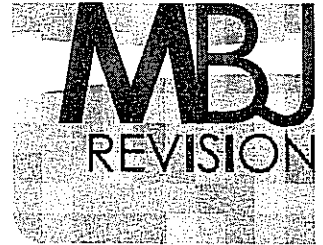
Jens Hørsving

Ib Jensen

Dorte Skovgaard

Foreningens administrator:

Datea A/S v/Peter Lauridsen



v/ registreret revisor
mette bloch-jensen

snekærgårdsvej 18
4640 faxe

telex
2477 2292

mail
bloch-jensen@mail.tele.dk

cvr nr
11 90 94 85

kontorid
mon-tors 9-15 - fredag lukket

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING:

Jeg har revideret årsrapporten for regnskabsåret 2010, for
A/B Willemoesgade 50-52, der hovedsagelig aflægges efter årsregnskabsloven.

Jeg har ikke foretaget revision af budgettal.

Foreningens bestyrelse har ansvaret for årsrapporten. Mit ansvar er på grundlag af min revision
at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Den udførte revision

Jeg har udført min revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder.
Disse standarder kræver at jeg tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj
grad af sikkerhed for at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.
Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information der understøtter de i årsrapporten
anførte beløb og øvrige oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den
anvendte regnskabspraksis samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er
min opfattelse at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav
til regnskabsaflæggelse, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver,
den økonomiske stilling samt resultat.

Dalby den 15.3.2011

MBJ Revision

Mette Bloch-Jensen
Registreret revisor

A/B Willemoesgade 50-52

Anvendt Regnskabspraksis

Årsrapporten for 2010 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold, samt lov om andelsboliger og andre bofællesskaber

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Resultatopgørelsen

Indtægter og udgifter

Indtægter og udgifter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ekstraordinære poster

Ekstraordinære indtægter og udgifter kan henføres til begivenheder, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig af den del af årets resultat, som kan henføres til erhvervmæssig virksomhed med udlejning til andre end andelshavere i foreningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til anskaffelsessum tillagt foretagne forbedringer.

Gældsforpligtigelser

Foreningens prioritetsgæld er optaget til nominal værdi.

Andelsværdier

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelen, til godkendelse på generalforsamlingen.

A/B Willemoesgade 50-52
RESULTATOPGØRELSE 1.1.- 31.12.2010

	2010	2010 Budget	2009
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift	893.695	892.916	858.716
Bogføringsdifference	0	0	-6.452
Leje Beboelse	38.524	34.212	34.211
Leje Erhverv	84.772	77.580	77.579
Glasforsikring	996	0	996
Diverse indtægter	1.867	0	1.032
	<u>1.019.854</u>	<u>1.004.708</u>	<u>966.082</u>
Renter Danske Bank	1.536	0	1.167
Renter Jyske Bank	-8	0	1.304
	<u>1.021.382</u>	<u>1.004.708</u>	<u>968.553</u>
<u>Udgifter:</u>			
Ejendomsskatter	65.940	66.000	61.625
Renovation samt skadedyrsbekæmpelse	29.393	30.250	30.814
Gårdlaug	22.222	20.000	14.956
Vandafgifter	63.650	70.000	95.063
El-afgifter	11.091	15.000	11.480
Forsikringer	42.377	42.400	40.749
Abonnementer	10.405	9.500	8.995
Viceværtservice	36.365	37.000	35.675
Administrationshonorar	44.330	45.000	44.330
Revision	9.800	9.800	9.500
- Opstilling af årsrapport 2009/10	7.100	0	0
Varmeregnskab	7.503	7.500	7.236
Bestyrelse telefontilskud, kontorhold	4.000	4.000	4.000
Konsulentbistand	0	0	2.438
Kontorartikler, blomster, gaver	0	4.000	1.048
Generalforsamling og møder	1.039	2.000	1.043
Bestyrelsesmiddag	2.515	0	0
Fællesarbejde	0	0	801
Blomster gården	515	0	0
Gebyrer (giro, bank opkrævning boligafgift mv)	1.149	1.000	293
Transport	359.394	363.450	370.046

A/B Willemoesgade 50-52

RESULTATOPGØRELSE 1.1. - 31.12.2010

	2010	2010 Budget	2009
Transport	359.394	363.450	370.046
<u>Håndværkerudgifter:</u>			
Service af fyrkælder	3.125	3.125	
Afløbsinstallationer	9.491		
Låseservice	3.785		
El-installationer	3.575		
Tømrer: Rep. af dør m.m.	4.873		
Isolering af port	27.505		
Isolering af port, opsparret	-38.000		
Varme anlæg	3.012	17.366	50.000
			28.868
Invendig vedligeholdelse	3.160	3.200	3.160
	379.920	419.775	402.074
Prioritetsrenter	538.185	537.068	362.900
Udgifter	918.105	956.843	764.974
Resultat før afdrag og ekstraordinære poster	103.277	47.865	203.579
4 <u>Hensættelser:</u>	0	0	40.000
Resultat før afdrag og ekstraordinære poster	103.277	47.865	163.579
<u>Ekstraordinær udgift:</u>			
<u>Konsulentbistand:</u>			
Energimærkning	17.600		
Sagkyndig bistand i f.m. 5 års garantisyn renovering:			
Advokat	22.563		
Ingeniør	16.343	0	106.513
Resultat	46.771	47.865	57.068
RD afdrag	22.294	22.294	21.274
Resultat	24.477	25.571	35.794

A/B Willemoesgade 50-52

BALANCE pr. 31.12.2010

		<u>2010</u>
<u>AKTIVER:</u>		
Note		
Ejendommens anskaffelsessum	5.966.998	
Tagudskiftning 2003	700.000	
Vinduesudskiftning og facaderenovering 2005	2.400.000	
Vinduesudskiftning og facaderenovering 2006	<u>175.000</u>	9.241.998
Kontant vurdering pr. 1.okt. 2010 kr. 28.000.000,- heraf grundværdi kr.2.845.800,-		
Kassebeholdning, bestyrelse	189	
Danske Bank 9444 - 614-3830	633.198	
Jyske Bank 5024 - 112975-3	<u>70.269</u>	703.656
Periodeafgrænsninger		5.579
Tilgodehavende, andelshavere		5.413
<u>Varmeregnskab 2011-2012</u>		
Brændselsforbrug	38.323	
Varmebidrag a conto indbetalt	-21.000	
Varmeafregning 2009-2010	<u>27.093</u>	44.416
Tilgodehavende- vand og renovation		<u>13.516</u>
Aktiver i alt		<u><u>10.014.578</u></u>
<u>PASSIVER:</u>		
1 Prioritetsgæld		9.782.962
<u>Anden fremmedkapital:</u>		
Tilbagehold fraflyttede beboer	10.000	
2 Skyldige omkostninger	22.919	
Kreditorer	43.174	
3 Indvendig vedligeholdelse, lejere	<u>39.386</u>	115.479
Hensættelser:		
Faldstammer 2007	25.000	
Faldstammer 2008	40.000	
Faldstammer 2009	<u>40.000</u>	105.000
Deposita		19.648
Antenne-bidrag		31.977
<u>Egenkapital:</u>		
5 Andelsindskud:	767.500	
<u>Tab og vindingskonto:</u>		
Saldo pr. 1.1.2010	-854.760	
Årets resultat	<u>46.771</u>	<u>-40.489</u>
Passiver i alt		<u><u>10.014.578</u></u>

A/B Willemoesgade 50-52

Note:

1 <u>Prioritetsgæld:</u>	%	Restløbetid	Hovedstol	Afdrag tidl.	Afdrag 2010	Restgæld
Realkredit Danmark	5	29 år	8.680.000	0	0	8.680.000
Obligationslån- afdragsfri i 10 år						
Realkredit Danmark						
Kontantlån	4,7096	25 år 4 mdr	<u>1.200.000</u>	<u>74.744</u>	<u>22.294</u>	<u>1.102.962</u>
			<u>9.880.000</u>	<u>74.744</u>	<u>22.294</u>	<u>9.782.962</u>
Obligationsrestgæld:			<u>9.867.195</u>	Kursværdi 31.12.10		<u>9.830.511</u>
Der er lyst ejerpantebrev kr. 300.000,00 til Jyske Bank.						
2 <u>Konto 920000/935000 - Kreditorer/Skyldige omkostninger:</u>						
CPH LEX Advokaterne					22.563	
Energimærkning 2010					17.600,00	
GG Ejendomsservice					<u>3.011</u>	<u>43.174</u>
MBJ Revision					9.800	
Datea A/S					3.600	
Flemming Larsen - bestyrelses honorar					2.000	
Flemming Larsen - udlæg					2.515	
Kirsten M. Hansen- bestyrelses honorar					2.000	
Dong Energy					<u>3.004</u>	<u>22.919</u>
3 <u>Indvendig vedligeholdelse:</u>						
61965-011-01	52, 1.tv	Saldo 1.1.10			36.226	
		afsat 2010			<u>3.160</u>	<u>39.386</u>

A/B Willemoesgade 50-52

Note:

5 Andelskapital:

465.001	50, kld.	69.500	
465.002	50, st.	69.500	
465.003	50, 1.	69.500	
465.004	50, 2.	69.500	
465.005	50, 3.	69.500	
465.006	50, 4.	69.500	
465.009	52, st.tv.	39.500	
465.010	52, st.th.	38.500	
465.012	52, 1.th.	38.500	
465.013	52, 2.tv.	39.500	
465.014	52, 2.th.	38.500	
465.015	52, 3.tv.	39.500	
465.016	52, 3.th.	38.500	
465.017	52, 4.tv.	39.500	
465.018	52, 4.th.	38.500	<u>767.500</u>

Eventualforpligtigelser:

I henhold til Andelsboligloven kunne det forlanges, at foreningen ydede delvis garanti for lån til anskaffelse af boligandele.

Der er stillet garanti til SEB for kr. 42.030,00. vedr. lån til køb af andel.

Eiendomsvurderinger:

Kontant vurdering pr. 1.jan. 2002 kr. 7.800.000,-
heraf grundværdi kr. 1.422.000,-
Kontant vurdering pr. 1.okt. 2003 kr. 7.950.000,-
heraf grundværdi kr. 1.494.000,-
Kontant vurdering pr. 1.okt. 2004 kr. 12.300.000,-
heraf grundværdi kr. 1.841.400,-
Kontant vurdering pr. 1.okt. 2005 kr. 12.300.000,-
heraf grundværdi kr. 1.933.500,-
Kontant vurdering pr. 1.okt. 2006 kr. 31.500.000,-
heraf grundværdi kr.4.603.500,-
Kontant vurdering pr. 1.okt. 2008 kr. 28.500.000,-
heraf grundværdi kr.4.603.500,-
Kontant vurdering pr. 1.okt. 2010 kr. 28.000.000,-
heraf grundværdi kr.2.845.800

<u>Vandforbrug:</u>	<u>m³</u>
2005	1.441
2006	1.457
2007	1.400
2008	978
2009	2.040
2010	1428

A/B Willemoesgade 50-52

Andelskroneberegning

Note om andelsværdi:

I henhold til § 6 stk. 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber oplyses det herved, at der ved overdragelse af andelslejligheder fra ordinær generalforsamling 2011 til en generalforsamling godkender ny andelskrone vil blive godkendt en pris for andelen i foreningens formue på kr. **20,417** pr. indskudt krone.

Andelsværdiberegning efter § 5 stk. 2 litra c baseret på offentlig ejendomsvurdering pr. 01.10.2010 ser således ud:

Regnskabsmæssig egenkapital			-40.489
Offentlig ejendomsværdi 01.10.2010	28.000.000		
Bogført værdi	<u>-9.241.998</u>		18.758.002
Bogført prioritetsgæld	9.782.962		
Kursværdi 31.12.2010	<u>9.830.511</u>		<u>-47.549</u>
			18.669.964
Der hensættes til kommende reguleringer, kursændringer og vedligeholdelse			<u>-3.000.000</u>
			15.669.964
Reguleret egenkapital			<u>15.669.964</u>
Andelskrone	<u>15.669.964</u>		
	767.500	=	<u>20,417</u>

På ordinær generalforsamling 6. april 2010 blev andelsværdien godkendt til **19,967** for overdragelse af andelslejligheder i tiden fra ordinær generalforsamling 2010 til en generalforsamling godkender ny andelskrone.

A/B Willemoesgade 50-52

Budget 2011

Indtægter:

Boligafgift jan-april	4	75.463	301.852	
Boligafgift, fra 1.5.11 forhøjelse med 19,-kr. pr. m2	8	77.893	<u>623.144</u>	924.996
Fra 1.5.2011 forhøjelse med 19 kr pr. m2 i henhold til beslutning på ekstraordinære generalforsamling 15.3.2011.	8	2.430		19.440
Leje, beboelse	12	3.250		39.000
Leje, erhverv	12	7.283		87.396
Glasforsikring				996
				<u>1.071.828</u>

Udgifter:

Ejendomsskatter				70.600
Renovation samt rottebekæmpelse				29.600
Gårdlaug				22.000
Vandafgift				70.000
Ei				15.000
Forsikringer				49.500
Abonnementer (inkl. Graffiti afrensning)				10.500
Viceværtsservice				37.000
Administrationshonorar				45.500
Revision				15.000
Varmeregnskab				7.700
Bestyrelse telefontilskud, kontorhold				4.000
Kontorartikler, blomster, gaver				4.000
Generalforsamling, møder				2.000
Gebyrer				1.000
Håndværkerudgifter				50.000
Prioritetsrenter - obligationslån 5%, afdragsfrilån i 10 år				477.400
Prioritetsrenter - lån 1.200.000				<u>57.000</u>
Udgifter i alt				<u>967.800</u>
Resultat før afdrag og ekstraordinære poster (overskud)				104.028
Afdrag prioritetsgæld				<u>22.294</u>
Resultat efter afdrag				<u>81.734</u>

Boligafgiften per 1.5.2011 forhøjes med samlet 38 kr. per m2.

A/B Willemoesgade 50-52

Likviditet pr. 31.12.2011

Kassebeholdning	189	
Danske Bank	633.198	
Jyske Bank	70.269	
Tilgodehavende, andelshavere	5.413	
Vandafregning	13.516	
Varmeregnskab 2010	<u>44.416</u>	767.001
Beboere/Fraflyttere	10.000	
Skyldige omkostninger	22.919	
Div. kreditorer	43.174	
Indvendig vedligehold	39.386	
Hensættelser	105.000	
Antennebidrag	31.977	
Depositum	<u>19.648</u>	<u>-272.104</u>
Likviditet pr. 31.12.2010		494.897
Budgetteret resultat		81.734
Likviditetsoverskud pr. 31.12.2011		<u><u>576.631</u></u>