

Til andelshaverne i  
A/B Willedam

Dato: 3. april 2018  
J.nr. 000769-0018

## INDKALDELSE TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING i Andelsboligforeningen Willedam

I henhold til andelsboligforeningens vedtægter indkalder bestyrelsen og administrator hermed til ordinær generalforsamling, der vil blive afholdt

<b>Dato</b>	<b>Torsdag den 19. april 2018 kl. 18.00</b>
<b>Sted</b>	<b>Willemoesgade 79, kld., 2100 København Ø.</b>

### Dagsorden:

<b>1</b>		Valg af dirigent og referent															
<b>2</b>		Aflæggelse af bestyrelsens beretning															
<b>3</b>		Forelæggelse af årsrapport 2017 og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten - Herunder ny ejendomsværdiberegningsmetode og ny andelskrone															
<b>4</b>		Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften. - Budgettet 2018 indeholder ændret boligafgift															
<b>5</b>		Forslag															
<b>6</b>		Valg.															
	<b>6.1</b>	På valg til bestyrelsen er:															
		<table border="1"> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Anna Thorup</td> <td>På valg for 2 år</td> </tr> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Christian Andersen-Mølgaard</td> <td>På valg for 2 år</td> </tr> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Mangler kandidat</td> <td>På valg for 2 år</td> </tr> <tr> <td>Suppleant</td> <td>Sidse Ra Gerdrup</td> <td>På valg for 1 år</td> </tr> <tr> <td>Suppleant</td> <td>Martina Westergaard Gildsig</td> <td>På valg for 1 år</td> </tr> </table>	Bestyrelsesmedlem	Anna Thorup	På valg for 2 år	Bestyrelsesmedlem	Christian Andersen-Mølgaard	På valg for 2 år	Bestyrelsesmedlem	Mangler kandidat	På valg for 2 år	Suppleant	Sidse Ra Gerdrup	På valg for 1 år	Suppleant	Martina Westergaard Gildsig	På valg for 1 år
Bestyrelsesmedlem	Anna Thorup	På valg for 2 år															
Bestyrelsesmedlem	Christian Andersen-Mølgaard	På valg for 2 år															
Bestyrelsesmedlem	Mangler kandidat	På valg for 2 år															
Suppleant	Sidse Ra Gerdrup	På valg for 1 år															
Suppleant	Martina Westergaard Gildsig	På valg for 1 år															
	<b>6.2</b>	Valg af administrator: ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S indstilles til nyvalg															
	<b>6.3</b>	Valg af revisor: TT Revision indstilles til genvalg															
<b>7</b>		Eventuelt.															

### Vedlagt:

Regnskab for 2017
Budget 2018
Fuldmagt

**Forslag**

Opmærksomheden henledes på vedtægternes § 24.2, hvorefter forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

Dette svarer til at forslag senest skal være Alexander i hænde senest den 11. april 2018.

**Fuldmagt**

I henhold til vedtægternes § 24.5 giver hver andel én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

**Adgang til generalforsamlingen jf. vedtægtens § 24.4**

Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Med venlig hilsen  
På vegne af bestyrelsen

ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S



Laura Berg Mortensen  
Administrator

## Fuldmagt til ordinær generalforsamling 2018

Undertegnede andelshaver i **A/B Willedam**:

Andelshavers navn: \_\_\_\_\_

Andelshavers adresse: \_\_\_\_\_

Giver hermed fuldmagt jf. vedtægtens § 24.5 til en ægtefælle, et myndigt nærtstående der beboer lejligheden sammen med andelshaveren eller en anden andelshaver som følger:

Fuldmagtshavers navn: \_\_\_\_\_

Til for mig at give møde på generalforsamling **den 19. april 2018** og der afgive stemme for mig.

København, den     /

\_\_\_\_\_



**ANDELSBOLIGFORENINGEN**

**WILLEDAM**

**CVR-NR. 18 91 98 77**

**ÅRSRAPPORT**

**2017**

**København:** Vester Voldgade 107 • DK-1552 København V

**Amager:** Amagerbrogade 253 • DK-2300 København S

Tlf.: 33 15 27 27 • Fax: 33 15 47 04 • E-mail: [tt@ttrevision.dk](mailto:tt@ttrevision.dk) • [www.ttrevision.dk](http://www.ttrevision.dk)

**INDHOLD**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-7
<b>Årsregnskab 1. januar 2017 – 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8-12
Resultatopgørelse	13
Balance	14-15
Noter	16-26

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Willedam Fiskedamsgade 7, 2100 København Ø Matr. Nr. 2760 Udenbys Klædebo Kvarter, København CVR: 18 91 98 77 Regnskabsår: 1. januar – 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Alexander David Windfeld-Hellsten Wiebke Katharina Petrowitz Anna Lykke Thorup Christian Andersen-Mølgaard
<b>Administration</b>	ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S Købmagergade 60, 3. 1150 København K Tlf. 33 30 70 80
<b>Revision</b>	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V

## **ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING**

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2017 for Andelsboligforeningen Willedam.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. marts 2018

### **Administrator**

København, den 25. marts 2018

### **Bestyrelse:**

Alexander David Windfeld-Hellsten

Wiebke Katharina Petrowitz

Anna Lykke Thorup

Christian Andersen-Mølgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Willedam

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Willedam for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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 andelsboligforeningen 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.



## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)**

### **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 resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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:

- 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 tilside-sættelse 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)**

- 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 den øverste ledelse 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.

København, den 25. marts 2018

**TT Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Willedam er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelens værdi, jf. andelsboligloven og at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 krævede nøgleoplysninger samt at give de efter andelsboligloven krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)**

### **Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen, svarende til den årlige valuarvurdering. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)**

### **Tilgodehavender**

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

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel værdi.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)****ØVRIGE NOTER****Nøgleoplysninger**

De i note 20 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

**Andelsværdi**

Den maksimale andelsværdi der kan beregnes fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14, stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, stk. 1, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.



**Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2017**

		Realiseret regnskab 2017	Budget (ej revideret) 2017	Realiseret regnskab 2016
Indtægter	Note	KR.	KR.	KR.
Boligafgift		1.052.364	1.051.000	1.050.910
Øvrige indtægter	1	77.120	28.000	29.070
<b>Indtægter i alt</b>		<b>1.129.484</b>	<b>1.079.000</b>	<b>1.079.980</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	2	125.541	123.407	123.459
Forbrugsafgifter	3	150.806	147.249	132.894
Renholdelse	4	91.722	58.000	67.060
Vedligeholdelse, løbende	5	152.485	252.000	242.395
Vedligeholdelse, genopretning og renovering		0	0	0
Administrationsomkostninger	6	74.335	67.715	80.251
Øvrige foreningsomkostninger	7	37.181	47.500	37.584
Afskrivninger installationer	11	7.543	7.542	33.552
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>639.613</b>	<b>703.413</b>	<b>717.195</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>489.871</b>	<b>375.587</b>	<b>362.785</b>
Finansielle indtægter	8	0	0	22
Bank- og kreditforeningsrenter mm.	9	151.638	154.000	158.161
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>151.638</b>	<b>154.000</b>	<b>158.139</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>338.233</b>	<b>221.587</b>	<b>204.646</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Betalte prioritetsafdrag		219.466	216.200	214.105
Regnskabsmæssige afskrivninger		-7.543	-7.542	-33.552
Overført restandel af årets resultat		126.310	12.929	24.093
<b>Disponeret i alt</b>		<b>338.233</b>	<b>221.587</b>	<b>204.646</b>

**Balance pr. 31. december**

		2017	2016
<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>KR.</b>	<b>KR.</b>
Ejendommen matr. nr. 2760, Udenbys Klædebo Kvarter, København	10	57.000.000	48.892.457
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 12. januar 2018. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 kr. 31.000.000			
Installationer	11	0	7.543
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>57.000.000</b>	<b>48.900.000</b>
Periodeafgrænsning		5.978	49.452
Energimærkning		9.250	0
Andre tilgodehavender	12	57.477	1.507
<b>Tilgodehavender</b>		<b>72.705</b>	<b>50.959</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	13	<b>470.855</b>	<b>297.438</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>543.560</b>	<b>348.397</b>
<b>Aktiver</b>		<b>57.543.560</b>	<b>49.248.397</b>

**Balance pr. 31. december**

		2017	2016
<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>KR.</b>	<b>KR.</b>
Andelsindskud		17.362	17.335
Opskrivning af foreningens ejendom		49.705.071	41.597.528
Overført resultat m.v.		2.791.881	945.941
		<b>52.514.314</b>	<b>42.560.804</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	1.500.000
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		0	0
<b>Andre reserver</b>		<b>0</b>	<b>1.500.000</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>52.514.314</b>	<b>44.060.804</b>
Prioritetsgæld	15	4.864.774	5.084.240
Deposita, varme		7.575	0
Uafsluttet varmeregnskab	16	11.931	11.932
Afsluttet varmeregnskab		39.166	0
Skyldige omkostninger	17	103.108	87.899
Anden gæld		2.692	3.522
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>18</b>	<b>5.029.246</b>	<b>5.187.593</b>
<b>Passiver</b>		<b>57.543.560</b>	<b>49.248.397</b>
Eventualforpligtelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Beregning af andelsværdi	21		

## Noter til resultatopgørelse for 2017

	Realiseret regnskab 2017 KR.	Budget (ej revideret) 2017 KR.	Realiseret regnskab 2016 KR.
<b>Note 1. Øvrige indtægter</b>			
Fællesvaskeri	19.269	25.000	25.870
Indtægt fra arbejdsdag	4.000	3.000	3.200
Overskud gårdprojekt	53.851	0	0
	<b>77.120</b>	<b>28.000</b>	<b>29.070</b>
<b>Note 2. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat	87.407	87.407	87.965
Forsikringer	38.134	36.000	35.494
	<b>125.541</b>	<b>123.407</b>	<b>123.459</b>
<b>Note 3. Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	56.249	56.249	62.459
Elforbrug fællesarealer	24.746	19.000	18.398
Vandafgifter	69.811	72.000	52.037
	<b>150.806</b>	<b>147.249</b>	<b>132.894</b>
<b>Note 4. Renholdelse</b>			
Viceværtsservice mv.	57.856	54.000	51.272
Vinduespolering	4.425	0	2.375
Ekstra rengøring	0	0	10.150
Snerydning	25.294	4.000	3.263
Skadedyrsbekæmpelse	4.147	0	0
	<b>91.722</b>	<b>58.000</b>	<b>67.060</b>

### Noter til resultatopgørelse for 2017

	Realiseret regnskab 2017	Budget (ej revideret) 2017	Realiseret regnskab 2016
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Vaskeri og serviceabonnement	11.135	0	10.059
VVS varmeanlæg og serviceabonnement	9.750	0	9.705
Elektriker	2.748	0	4.015
Murer	2.250	0	0
Afrensning af mur samt affugtning	29.395	0	0
Kloak	53.249	0	138.746
Låsesmed	1.269	0	0
Vedligeholdelsesplan	0	0	20.000
Fællesarealer og gårdlaug	42.689	52.000	58.687
Røgalarmer	0	0	1.183
Anden reparation og vedligeholdelse	0	200.000	0
	<b>152.485</b>	<b>252.000</b>	<b>242.395</b>
<b>Note 6. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	38.465	38.465	38.274
Administrationshonorar, ekstraordinært	125	2.500	17.205
Nøgletalsskema	6.250	0	0
Varmeregnskab	0	1.000	1.091
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.250	20.000	20.000
Regulering revision tidligere år	2.125	0	0
Gebyrer og PBS	3.121	3.050	2.445
Kontorholdsartikler	1.842	2.700	1.235
Telefon	1.036	0	0
Tab på debitorer	3	0	0
Kassedifferencer	118	0	1
	<b>74.335</b>	<b>67.715</b>	<b>80.251</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2017**

	<b>Realiseret regnskab 2017 KR.</b>	<b>Budget (ej revideret) 2017 KR.</b>	<b>Realiseret regnskab 2016 KR.</b>
<b>Note 7. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar og godtgørelser	14.800	16.000	16.000
Møder og generalforsamling	310	6.000	3.846
Arbejdsdage og fællesarrangementer	1.111	1.200	0
Antenne	4.284	1.000	3.846
Valuarvurdering	12.500	15.000	12.500
ABF-kontingent	4.176	8.300	1.392
	<b>37.181</b>	<b>47.500</b>	<b>37.584</b>
<b>Note 8. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter bank	0	0	22
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22</b>
<b>Note 9. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	151.612	154.000	158.161
Renteudgifter kreditorer	26	0	0
	<b>151.638</b>	<b>154.000</b>	<b>158.161</b>

## Noter til balancen

	2017	2016
	KR.	KR.
<b>Note 10. Ejendommen matr. nr. 2760, Udenbys Klædebo Kvarter, København</b>		
Kostpris pr. 1. januar	7.294.929	7.294.929
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>7.294.929</b>	<b>7.294.929</b>
Opskrivninger pr. 1. januar	41.597.528	37.263.976
Årets op- eller nedskrivning	8.107.543	4.333.552
Tilbageført opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger pr. 31. december</b>	<b>49.705.071</b>	<b>41.597.528</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>57.000.000</b>	<b>48.892.457</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 31. december 2017 af ejendomsmægler og valuar Emil Ozol-Ellekilde. Valuarvurderingen er på kr. 57.000.000 og inkluderer installationer jf. note 11.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 31.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,3 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.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10 pct. af 10 mio. kr. udgør 1. mio. kr.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, og en stigning i afkastsatsen vil alt andet lige reducere dagsværdien af ejendommen og tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskro-

ne. Valuarens følsomhedsberegning viser eksempelvis, at en stigning i afkastprocenten fra 1,30% til 2,30% vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. 23,6 mio. kr., hvilket alt andet lige, vil medføre et fald i andelskro-

nen på ca. kr. 1.362. Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

**Noter til balancen**

	2017	2016
	KR.	KR.
<b>Note 11. Installationer</b>		
Kostpris pr. 1. januar	335.521	335.521
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>335.521</b>	<b>335.521</b>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	327.978	294.426
Årets afskrivning	7.543	33.552
<b>Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december</b>	<b>335.521</b>	<b>327.978</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>7.543</b>
<b>Forventet levetid, år</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Note 12. Andre tilgodehavender</b>		
Varmeafregning	0	1.507
Overskud gårdprojekt	53.851	0
Øvrige tilgodehavender	3.626	0
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>57.477</b>	<b>1.507</b>
<b>Note 13. Likvide beholdninger</b>		
Pengeinstitutter	466.045	293.164
Kassebeholdning	4.810	4.274
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>470.855</b>	<b>297.438</b>



## Noter til balancen

### Note 14. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver		Egenkapital	
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdifor- ringelse af ejendom m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	I alt
<b>Saldo pr. 1. januar 2017</b>	17.335	41.597.528	945.941	42.560.804	1.500.000	0	1.500.000	44.060.804
Tilgang til andele (trapperepos)	27			27			0	27
Tillægsværdi nye andele			7.707	7.707			0	7.707
Årets værdiregulering ejendom		8.107.543		8.107.543			0	8.107.543
Overført til andre reserver			1.500.000	1.500.000	-1.500.000	-1.500.000	0	0
Reserveret til vedligeholdelse			0	0		0	0	0
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>								
Betalte prioritetsafdrag			219.466	219.466				219.466
Regnskabsmæssige afskrivninger			-7.543	-7.543				-7.543
Rest af årets resultat			126.310	126.310				126.310
<b>Saldo pr. 31. december 2017</b>	<b>17.362</b>	<b>49.705.071</b>	<b>2.791.881</b>	<b>52.514.314</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52.514.314</b>

### Note 15. Prioritetsgæld pr. 31-12-2017

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Heraf næste års afdrag	Kursværdi
<b>Realkredit Danmark A/S, 2,0% kontantlån</b>							
Effektiv rente 2,48 % p.a., konvertibelt							
kr. 5.404.000.	104,075	17 år 6 mdr	151.612	219.466	4.864.774	224.961	5.267.844
Obligationsgælden udgør kr. 5.061.584							
			<b>151.612</b>	<b>219.466</b>	<b>4.864.774</b>	<b>224.961</b>	<b>5.267.844</b>

**Noter til balancen**

	2017	2016
	KR.	KR.
<b>Note 16. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-53.670	-53.325
Fjernvarmeomkostning	41.739	41.393
	<b>-11.931</b>	<b>-11.932</b>
<b>Note 17. Skyldige omkostninger</b>		
Kreditorer	0	69.399
Mellemregning administrator	1.875	0
Lyngholm	53.249	0
MIH EI	1.805	0
ISTA	13.191	0
KBH Ejendomsservice	11.738	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.250	18.500
	<b>103.108</b>	<b>87.899</b>

**Note 18. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 4.639.813 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 16.

**Note 19. Eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 290.000 til Sydbank, til sikkerhed for bankmellemværende.

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 5.404.000 til sikkerhed for realkreditlån.

**Hæftelsesforhold:**

Andelshaverne hæfter ikke personligt for foreningens forpligtelser, men kun med den indbetalte andelskapital.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

**Afgivne garantier:**

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

## Noter

### Note 20. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

I andelsboligforeningen Willedam anvendes arealfordelingen ikke som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der gælder konkret for den enkelte andelshaver.

### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)		
		2017	2016	2015
(B1) Andelsboliger	29	2.130	2.127	2.127
(B2) Erhvervsandele	0	0	0	0
(B3) Boliglejemål	0	0	0	0
(B4) Erhvervslejemål	0	0	0	0
(B5) Øvrige lejemål	0	0	0	0
<b>(B6) I alt</b>	<b>29</b>	<b>2.130</b>	<b>2.127</b>	<b>2.127</b>

(C1) Ved opgørelse af andelsværdien benyttes det oprindelige indskud.

(C2) Ved opgørelse af boligafgiften benyttes boligernes areal.

(D1) Foreningen er stiftet i 1964.

(D2) Ejendommen er opført i 1900.

(E1) Den enkelte andelshaver kan ikke hæfte for mere, end der er betalt for andelen.

## Noter

### Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

(F1) Ejendommen er ved beregningen af den maksimalt tilladte andelsværdi indregnet til valuarvurdering.

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr.	kr/kvm i alt (B6)
(F2) Valuarvurdering (F2/B6)	57.000.000	26.761
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	0	0
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

(G1) Foreningen har ikke modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

(G2) Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.

(G3) Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

### Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed og vedligeholdelse m.v.

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. dec.			kr/kvm andel (B1)
(H1) Boligafgift	87.721	x12	/2130	494
(H2) Erhvervslejeindtægter	0	x12	/2130	0
(H3) Boliglejeindtægter	0	x12	/2130	0
			<b>2015</b>	<b>2016</b>
(J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel (B1)			141	96
				<b>2017</b>
				159
				<b>kr/kvm andel (B1)</b>
(K1) Andelsværdi				24.465
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver				2.106
(K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2)				26.571
			<b>2015</b>	<b>2016</b>
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6)			73	114
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm i alt (B6)			0	0
(M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6)			73	114
				<b>2017</b>
				72
				0
				72

## Noter

### Note 20. Nøgleoplysninger (fortsat)

			I pct.
(P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			91
	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
(R) Årets afdrag, kr. pr. kvm andel (B1)	98	101	103

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr/kvm andel (B1)	kr/kvm i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	14.554	14.554
Valuarvurdering	26.761	26.761
Anskaffelsessum (kostpris)	3.425	3.425
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.106	2.106
Foreslået andelsværdi	24.465	24.465
Reserver uden for andelsværdi	0	0
		<b>kr/kvm</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1)		495
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		0
		<b>I pct.</b>
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		
Vedligeholdelsesomkostninger		15
Øvrige omkostninger		48
Finansielle poster, netto		15
Afdrag		22
		<b>100</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<b>93</b>

**Noter****Note 21. Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra B, (handelsværdi i henhold til valuarvurdering)

		<b>KR.</b>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		52.514.314
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.864.774	
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.267.844	-403.070
		<b>52.111.244</b>
<b>Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2017</b>		
Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2017	<u>52.111.244</u> 17.361,68	<b>3.001,5093</b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 16. marts 2017)		<b>2.438,4608</b>

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

## Budget for perioden 1. januar til 31. december

Note	Budget 2018	Regnskab 2017
<b>Indtægter</b>		
Boligafgifter	1.052.364	1.052.364
1 Øvrige indtægter	24.000	77.120
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.076.364</b>	<b>1.129.484</b>
<b>Omkostninger</b>		
2 Ejendomsskat og forsikringer	127.407	125.541
3 Forbrugsafgifter	152.601	150.806
4 Renholdelse	95.000	91.722
5 Vedligeholdelse, mindre løbende	155.000	152.485
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-	-
6 Administrationsomkostninger	76.119	74.335
7 Foreningsomkostninger	38.800	37.181
Afskrivninger installationer	-	7.543
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>644.927</b>	<b>639.613</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>431.437</b>	<b>489.871</b>
8 Finansielle indtægter	-	-
9 Finansielle omkostninger	-144.898	-151.638
<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-144.898</b>	<b>-151.638</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>286.539</b>	<b>338.233</b>
10 Betalte prioritetsafdrag	224.961	219.466
Resultat efter afdrag	61.578	118.767

Rente	Långiver	Låntype	Restløbetid	Hovedstol	Restgæld	Kursværdi
2,48	Realkredit DK	Kontantlån	17,50 år	5.404.000	4.864.774	5.061.584
				5.404.000	4.864.774	5.061.584

## Noter

	<b>Budget 2018</b>	<b>Regnskab 2017</b>
<b>1 Øvrige indtægter</b>		
Fællesvaskeri	20.000	19.269
Indtægt fra arbejdsdag	4.000	4.000
Overskud gårdprojekt	-	53.851
	<b>24.000</b>	<b>77.120</b>
<b>2 Ejendomsskat og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter	87.407	87.407
Forsikringer	40.000	38.134
	<b>127.407</b>	<b>125.541</b>
<b>3 Forbrugsafgifter</b>		
Renovation	54.601	56.249
Elforbrug fællesarealer	26.000	24.746
Vandafgift	72.000	69.811
	<b>152.601</b>	<b>150.806</b>
<b>4 Renholdelse</b>		
Viceværtsservice m.v.	60.000	57.856
Vinduespolering	5.000	4.425
Ekstra rengøring	-	-
Snerydning	25.000	25.294
Skadedyrsbekæmpelse	5.000	4.147
	<b>95.000</b>	<b>91.722</b>
<b>5 Vedligeholdelse, mindre løbende</b>		
Vaskeri og serviceabonnement		11.135
VVS varmeanlæg og serviceabonnement		9.750
elektriker		2.748
Murer		2.250
Afrensning og mur og affugtning		29.395
Kloak		53.249
Låsesmed		1.269
Vedligeholdelsesplan		-
Fællesarealer og gårdlaug		42.689
Røgalarmer		-
Anden reparation og vedligeholdelse		-
Budgetteret vedligeholdelse	155.000	
	<b>155.000</b>	<b>152.485</b>



## Noter

	<b>Budget 2018</b>	<b>Regnskab 2017</b>
<b>6 Administrationsomkostninger</b>		
Administrationshonorar	39.619	38.465
Ekstraordinær, administration	1.250	125
Nøgletalsskema	6.250	6.250
Varmeregnskab	-	-
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.000	21.250
Regulering revision tidligere år	-	2.125
Gebyrer og PBS	3.500	3.121
Kontorholdsartikler	2.000	1.842
Telefon	1.500	1.036
Tab på debitorer	-	3
Kassedifferencer	-	118
	<b>76.119</b>	<b>74.335</b>
<b>7 Foreningsomkostninger</b>		
Bestyrelshonorar og godtgørelser	14.800	14.800
Møder og generalforsamling	500	310
Arbejdsdag og fællesarrangementer	1.500	1.111
Antenne	4.500	4.284
Valuarvurdering	12.500	12.500
ABF-kontingent	5.000	4.176
	<b>38.800</b>	<b>37.181</b>
<b>8 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter bank	-	-
	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9 Finansielle omkostninger</b>		
Renter og bidrag, RD 2,4808%	144.898	151.612
Renter kreditorer	-	26
	<b>144.898</b>	<b>151.638</b>
<b>10 Betalte prioritetsafdrag</b>		
Afdrag, RD 2,4808%	224.961	219.466
	<b>224.961</b>	<b>219.466</b>