



ANDELSBOLIGFORENINGEN

WILLEMOESGADE 77 MFL.

CVR-NR. 18 91 98 77

ÅRSRAPPORT

2013

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-5
Årsregnskab 1. januar 2013 – 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-25

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen Andelsboligforeningen Willemoesgade 77 mfl.
Fiskedamsgade 7, 2100 København Ø
Matr. Nr. 2760 Udenbys Klædebo Kvarter, København
CVR: 18 91 98 77
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

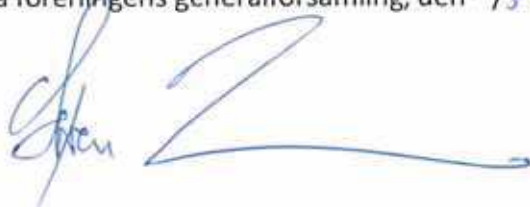
Bestyrelse Michael Karlsen
Julie Steengaard
Mads Vestergaard
Thomas Borch
Giovanni Nappi

Administration By & Bolig Administration A/S
Nørrebrogade 34,1
2200 København N
Tlf. 35 35 75 03

Revision TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vester Voldgade 107
1552 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 7/5 2014

Dirigent



ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen Willemoesgade 77 mfl.

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 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

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 7. marts 2014

Administrator


København, den 7. marts 2014

Bestyrelse:

Michael Karlsen

Julie Steengaard

Mads Vestergaard

Thomas Borch

Giovanni Nappi

Bestyrelsen har underskrevet med NemID – se sidste side

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Willemoesgade 77 mfl.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Willemoesgade 77 mfl. for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet.

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligloven og 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges 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.

København, den 7. marts 2014

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab


Torben Madsen
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Willemoesgade 77 mfl. 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 de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelens værdi, jf. andelsboligloven 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 ventelistegebyrer 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 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 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

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. 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 2013

	Note	Realiseret regnskab 2013 KR.	Budget (ej revideret) 2013 KR.	Realiseret regnskab 2012 KR.
Indtægter				
Boligafgift	1	1.121.571	1.121.571	1.121.571
Øvrige indtægter	2	28.608	25.600	27.232
Indtægter i alt		1.150.179	1.147.171	1.148.803
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	105.421	105.500	100.384
Forbrugsafgifter	4	155.790	135.000	128.483
Renholdelse	5	58.854	55.000	54.125
Vedligeholdelse, løbende	6	226.170	192.000	188.495
Vedligeholdelse, genopretning og renovering		0	0	0
Administrationsomkostninger	7	68.127	68.200	59.639
Øvrige foreningsomkostninger	8	41.245	33.500	51.027
Afskrivninger installationer		33.552	0	33.552
Omkostninger i alt		689.159	589.200	615.705
Resultat før finansielle poster		461.020	557.971	533.098
Finansielle indtægter	9	3.017	0	1.692
Bank- og kreditforeningsrenter mm.	10	196.217	172.698	174.529
Omkostninger ved låneomlægning		85.560	0	204.013
Finansielle poster, netto		278.760	172.698	376.850
Årets resultat		182.260	385.273	156.248
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		192.478	189.824	184.847
Overført restandel af årets resultat		-10.218	195.449	-28.599
Disponeret i alt		182.260	385.273	156.248

Balance pr. 31. december

		2013	2012
Aktiver	Note	KR.	KR.
Ejendommen matr. nr. 2760, Udenbys Klædebo Kvarter, København	11	36.591.801	34.858.249
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 6. marts 2014 kr. 36.700.000			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 31.000.000			
Installationer	12	108.199	141.751
Materielle anlægsaktiver		36.700.000	35.000.000
Uafsluttet varmeregnskab	17	0	4.188
Periodeafgrænsning		35.761	0
Periodeafgrænsning, energimærke		3.825	8.775
Andre tilgodehavender	13	1.290	19.637
Tilgodehavender		40.876	32.600
Likvide beholdninger	14	2.109.872	564.847
Omsætningsaktiver		2.150.748	597.447
Aktiver		38.850.748	35.597.447

Balance pr. 31. december

		2013	2012
Passiver	Note	KR.	KR.
Andelsindskud		17.335	17.335
Opskrivning af foreningens ejendom		31.753.183	30.067.805
Overført resultat m.v.		-303.716	-597.862
		31.466.802	29.487.278
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	511.886
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		2.000.000	1.600.000
Andre reserver		2.000.000	2.111.886
Egenkapital	15	33.466.802	31.599.164
Prioritetsgæld	16	5.358.334	3.965.813
Uafsluttet varmeregnskab		1.703	0
Skyldige omkostninger	18	23.909	32.470
Gældsforpligtelser	19	5.383.946	3.998.283
Passiver		38.850.748	35.597.447
Eventualforpligtelser	20		
Nøgletal	21		
Beregning af andelsværdi	22		

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret regnskab 2013	Budget (ej revideret) 2013	Realiseret regnskab 2012
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Boligafgift			
Boligafgift	1.121.571	1.121.571	1.121.571
	1.121.571	1.121.571	1.121.571
Note 2. Øvrige indtægter			
Fællesvaskeri	26.534	25.000	26.632
Diverse	1.474	0	0
Indtægt fra arbejdsdag	600	600	600
	28.608	25.600	27.232
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	72.957	73.000	68.184
Forsikringer	32.464	32.500	32.200
	105.421	105.500	100.384
Note 4. Forbrugsafgifter			
Renovation	59.187	58.000	52.688
Elforbrug fællesarealer	18.855	17.000	16.129
Vandafgifter	77.748	60.000	59.666
	155.790	135.000	128.483
Note 5. Renholdelse			
Viceværtsservice mv.	54.167	50.000	50.000
Snerydning	4.687	5.000	4.125
	58.854	55.000	54.125

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret regnskab 2013	Budget (ej revideret) 2013	Realiseret regnskab 2012
	KR.	KR.	KR.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Vaskeri og serviceabonnement	14.152	0	48.345
VVS varmeanlæg og serviceabonnement	9.000	0	13.722
Blikkenslager	4.343	0	23.885
Elektriker	1.785	0	13.492
Tømrer/snedker	14.758	0	180
Murer	48	0	1.500
Maling af 3 hovedopgange	89.785	0	233
Kloak	0	0	13.375
Låsesmed	682	0	1.531
Porttelefon	1.786	0	0
Fællesarealer og gårdlaug	45.836	50.000	50.341
Fællesarealer og gårdlaug opsparing	41.891	42.000	41.891
Forsikring, skybrud	0	0	-20.000
Anden reparation og vedligeholdelse	2.104	100.000	0
	226.170	192.000	188.495
Note 7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	37.500	38.700	37.500
Administrationshonorar, ekstraordinært	5.375	0	0
Varmeregnskab	982	6.000	1.858
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	17.500	17.000
Regulering revision tidligere år	0	0	-1.875
Gebyrer og PBS	4.130	3.000	2.643
Kontorholdsartikler	2.641	3.000	2.514
Kassedifferencer	-1	0	-1
	68.127	68.200	59.639

Noter til resultatopgørelse for 2013

	Realiseret regnskab 2013	Budget (ej revideret) 2013	Realiseret regnskab 2012
	KR.	KR.	KR.
Note 8. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar og godtgørelser	16.000	18.500	18.500
Møder og generalforsamling	6.961	4.000	2.917
Arbejdsdage	879	0	634
Antenne	1.155	11.000	10.049
Valuarvurdering	12.500	0	15.520
Arkitekt	3.750	0	3.407
	41.245	33.500	51.027
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	3.017	0	1.692
	3.017	0	1.692
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	196.217	172.698	174.367
Renteudgifter bank	0	0	136
Renteudgifter kreditorer	0	0	26
	196.217	172.698	174.529

Noter til balancen

	2013	2012
	KR.	KR.
Note 11. Ejendommen matr. nr. 2760, Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Kostpris pr. 1. januar	2.533.647	2.533.647
Tilgang	48.174	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	2.581.821	2.533.647
Opskrivninger pr. 1. januar	32.324.602	32.351.050
Årets op- eller nedskrivning	1.685.378	-26.448
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	34.009.980	32.324.602
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	36.591.801	34.858.249

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 31. december 2013 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede.

Valuarvurderingen er på kr. 36.700.000 og inkluderer installationer jf. note 12.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 31.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,2 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 andelskroner.

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

	2013	2012
	KR.	KR.
Note 12. Installationer		
Kostpris pr. 1. januar	335.521	275.521
Tilgang (tilslutning fibernet)	0	60.000
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	335.521	335.521
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	193.770	160.218
Årets afskrivning	33.552	33.552
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	227.322	193.770
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	108.199	141.751
Forventet levetid, år	10	10
Note 13. Andre tilgodehavender		
Varmeafregning	0	14.251
Øvrige tilgodehavender	1.290	5.386
Andre tilgodehavender i alt	1.290	19.637
Note 14. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter	2.108.165	561.732
Kassebeholdning	1.707	3.115
Likvide beholdninger i alt	2.109.872	564.847

Noter til balancen

Note 15. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital	
	Andels- indskud	Opskrivning af ejendom resultat m.v.	Overført	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt	I alt
Saldo pr. 1. januar 2013	17.335	30.067.805	-597.862	29.487.278	511.886	1.600.000	2.111.886	31.599.164
Årets værdiregulering ejendom		1.685.378		1.685.378			0	1.685.378
Overført til andre reserver			111.886	111.886	-511.886	400.000	-111.886	0
Reserveret til vedligeholdelse			0	0			0	0
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			192.478	192.478				192.478
Rest af årets resultat			-10.218	-10.218				-10.218
Saldo pr. 31. december 2013	17.335	31.753.183	-303.716	31.466.802	0	2.000.000	2.000.000	33.466.802

Noter til balancen

Note 16. Prioritetsgæld pr. 31-12-2013

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Heraf næste års afdrag	Kursværdi
Realkredit Danmark A/S, 3,5% obligationslån							
Pålydende rente 3,50 % p.a., konvertibelt							
kr. 1.585.000. Afdragsfrit til 2023.	97,03	29 år 7 mdr	26.532	0	1.585.000	0	1.537.926
Realkredit Danmark A/S, 3,0% obligationslån							
Pålydende rente 3,61 % p.a., konvertibelt							
kr. 2.125.000.	100,00	6 år 9 mdr	48.807	141.245	1.098.159	146.417	1.120.818
Realkredit Danmark A/S, 4,0% obligationslån							
Pålydende rente 3,96 % p.a., konvertibelt							
kr. 2.775.000.	100,00	28 år 1 mdr	120.878	51.233	2.675.175	53.295	2.664.295
Obligationsgælden udgør kr. 5.370.113			196.217	192.478	5.358.334	199.712	5.323.039

Noter til balancen

	2013	2012
	KR.	KR.
Note 17. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-50.460	-38.885
Fjernvarmeomkostning	48.757	43.073
	-1.703	4.188
Note 18. Skyldige omkostninger		
Kreditorer	6.409	8470
Mellemregning administrator	0	7.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.500	17.000
	23.909	32.470

Note 19. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 5.158.622 langfristede gældsforpligtelser.

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

Note 20. Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser:**

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

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 6.485.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Hæftelsesforhold:

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

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Note 21. Nøgleoplysninger

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

I andelsboligforeningen Willemoesgade 77 mfl. 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.

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm) 2013	Areal (kvm) 2012	Areal (kvm) 2011
(B1) Andelsboliger	29	2.127	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
I alt	29	2.127	2.127	2.127

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

(C2) Ved opgørelse af boligafgiften benyttes andet fordelingstal.

(C3) Fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften kan oplyses af administrator.

(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.

Note 21. 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)	36.700.000	17.254
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	2.000.000	940
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	5,45%	

(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	93.464	x12	/2127	527
(H2) Erhvervslejeindtægter	0	x12	/2127	0
(H3) Boliglejeindtægter	0	x12	/2127	0
			2011	2012
(J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel (B1)			153	73
				2013
				86

				kr/kvm andel (B1)
(K1) Andelsværdi				14.811
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver				1.520
(K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2)				16.331
			2011	2012
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6)	66		89	106
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm i alt (B6)	0		0	0
(M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6)	66		89	106

Note 21. Nøgleoplysninger (fortsat)

			I pct.
(P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			85
	2011	2012	2013
(R) Årets afdrag, kr. pr. kvm andel (B1)	75	87	90

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	14.575	14.575	
Valuarvurdering	17.254	17.254	
Anskaffelsessum (kostpris)	1.214	1.214	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.520	1.520	
Foreslået andelsværdi	14.811	14.811	
Reserver uden for andelsværdi	940	940	
			kr/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1)			527
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)			0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)			0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger			19
Øvrige omkostninger			40
Finansielle poster, netto			24
Afdrag			17
			100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter			98

Note 22. Beregning af andelsværdi

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

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		31.466.802
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.358.334	
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.323.039	35.296
		31.502.098
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2013		
	<u>31.502.098</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2013	17.335	1.817,25
Den maksimale andelskrone ved beregning uden reserver		
Foreningens egenkapital		33.466.802
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.358.334	
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.323.039	35.296
		33.502.098
	<u>33.502.098</u>	
Den maksimale værdi uden reserver pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2013	17.335	1.932,63
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. maj 2013)		1.700,00

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.



Dette dokument er underskrevet med NemID af:

Julie Aakvist Steengard som Bestyrelsesmedlem, serienummer: PID:9208-2002-2-133611912490, ip: 212.60.127.23, 18/06 2014 kl. 19:43:28 UTC

Mads Tanning Vestergaard som Bestyrelsesmedlem, serienummer: PID:9208-2002-2-391201137242, ip: 212.60.127.26, 22/06 2014 kl. 19:23:16 UTC

Michael Karlsen som Bestyrelsesformand, serienummer: PID:9208-2002-2-690408611465, ip: 212.60.127.38, 25/06 2014 kl. 19:37:28 UTC

Giovanni Nappi som Bestyrelsesmedlem, serienummer: PID:9208-2002-2-110006308238, ip: 194.202.140.48, 27/06 2014 kl. 13:43:49 UTC

Thomas Borch som Bestyrelsesmedlem, serienummer: PID:9208-2002-2-367789513934, ip: 212.60.127.35, 10/07 2014 kl. 20:13:47 UTC