



ANDELSBOLIGFORENINGEN

WILLEDAM

CVR-NR. 18 91 98 77

ÅRSRAPPORT

2014

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 • www.ttrevision.dk

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-5
Årsregnskab 1. januar 2014 – 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-24

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Willedam 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

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014 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 2014 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

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 26. januar 2015

Administrator



København, den 26. januar 2015

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 Willedam

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Willedam for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 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.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Årsregnskabet indeholder ikke alle de nøgleoplysninger, der er krævet efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Der er således ikke oplysninger om nøgleoplysningerne G1, G2 og G3. Efter vores opfattelse giver bekendtgørelsen ikke foreningen mulighed for at undlade disse oplysninger.

Konklusion med forbehold

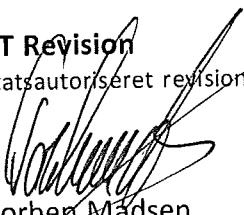
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 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 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.

København, den 26. januar 2015

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab



Torben 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 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 nominal 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 nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal 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. 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 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 2014

		Realiseret regnskab 2014	Budget (ej revideret) 2014	Realiseret regnskab 2013
Indtægter	Note	KR.	KR.	KR.
Boligafgift	1	1.121.571	1.121.571	1.121.571
Øvrige indtægter	2	31.952	27.600	28.608
Indtægter i alt		1.153.523	1.149.171	1.150.179
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	110.752	111.100	105.421
Forbrugsafgifter	4	166.526	157.600	155.790
Renholdelse	5	54.813	55.000	58.854
Vedligeholdelse, løbende	6	196.747	192.000	226.170
Vedligeholdelse, genopretning og renovering		0	0	0
Administrationsomkostninger	7	69.314	65.600	68.127
Øvrige foreningsomkostninger	8	33.764	37.100	41.245
Afskrivninger installationer		33.552	33.600	33.552
Omkostninger i alt		665.468	652.000	689.159
Resultat før finansielle poster		488.055	497.171	461.020
Finansielle indtægter	9	0	3.000	3.017
Bank- og kreditforeningsrenter mm.	10	242.202	230.000	196.217
Omkostninger ved låneomlægning		0	0	85.560
Finansielle poster, netto		242.202	227.000	278.760
Årets resultat		245.853	270.171	182.260
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		192.478	197.000	192.478
Regnskabsmæssige afskrivninger		-33.552	33.600	-33.552
Overført restandel af årets resultat		86.927	106.771	23.334
Disponeret i alt		245.853	270.171	182.260

Balance pr. 31. december

		2014	2013
Aktiver	Note	KR.	KR.
Ejendommen matr. nr. 2760, Udenbys Klædebo Kvarter, København	11	40.325.353	36.591.801
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 26. januar 2015 kr. 40.400.000. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013 kr. 31.000.000			
Installationer	12	74.647	108.199
Materielle anlægsaktiver		40.400.000	36.700.000
Periodeafgrænsning		16.560	35.761
Periodeafgrænsning, energimærke		0	3.825
Andre tilgodehavender	13	5.374	1.290
Tilgodehavender		21.934	40.876
Likvide beholdninger	14	231.799	2.109.872
Omsætningsaktiver		253.733	2.150.748
Aktiver		40.653.733	38.850.748

Balance pr. 31. december

		2014	2013
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		17.335	17.335
Opskrivning af foreningens ejendom		33.030.424	31.753.183
Overført resultat m.v.		1.942.137	-303.716
		34.989.896	31.466.802
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		0	2.000.000
Andre reserver		0	2.000.000
Egenkapital	15	34.989.896	33.466.802
Prioritetsgæld	16	5.158.622	5.358.334
Bankgæld		461.597	0
Deposita		2.000	0
Uafsluttet varmeregnskab	17	3.606	1.703
Skyldige omkostninger	18	38.012	23.909
Gældsforpligtelser	19	5.663.837	5.383.946
Passiver		40.653.733	38.850.748
Eventualforpligtelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Beregning af andelsværdi	22		

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret regnskab 2014	Budget (ej revideret) 2014	Realiseret regnskab 2013
	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	25.952	27.000	23.534
Indtægt fra arbejdsdag	5.400	0	3.000
Diverse	0	0	1.474
Udleje af P-plads	600	600	600
	31.952	27.600	28.608
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	77.554	78.000	72.957
Forsikringer	33.198	33.100	32.464
	110.752	111.100	105.421
Note 4. Forbrugsafgifter			
Renovation	65.713	64.600	59.187
Elforbrug fællesarealer	22.924	19.000	18.855
Vandafgifter	77.889	74.000	77.748
Internet	0	0	0
	166.526	157.600	155.790
Note 5. Renholdelse			
Viceværtsservice mv.	50.000	50.000	54.167
Vinduespolering	2.750	0	0
Snerydning	2.063	5.000	4.687
	54.813	55.000	58.854

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret regnskab 2014	Budget (ej revideret) 2014	Realiseret regnskab 2013
	KR.	KR.	KR.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Vaskeri og serviceabonnement	18.441	0	14.152
VVS varmeanlæg og serviceabonnement	13.047	0	9.000
Blikkenslager	100	0	4.343
Elektriker	17.268	0	1.785
Tømrer/snedker	46.288	0	14.758
Murer	0	0	48
Maling af 3 hovedopgange	11.247	0	89.785
Kloak	0	0	0
Låsesmed	270	0	682
Porttelefon	4.295	0	1.786
Fællesarealer og gårdlaug	41.890	50.000	45.836
Fællesarealer og gårdlaug opsparing	41.891	42.000	41.891
Forsikring, skybrud	1.800	0	0
Anden reparation og vedligeholdelse	210	100.000	2.104
	196.747	192.000	226.170
Note 7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	37.789	38.000	37.500
Administrationshonorar, ekstraordinært	2.500	2.600	5.375
Varmeregnskab	1.019	1.000	982
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.000	18.000	17.500
Regulering revision tidligere år	1.875	0	0
Gebyrer og PBS	5.686	3.000	4.130
Kontorholdsartikler	2.448	3.000	2.641
Kassedifferencer	-3	0	-1
	69.314	65.600	68.127

Noter til resultatopgørelse for 2014

	Realiseret regnskab 2014	Budget (ej revideret) 2014	Realiseret regnskab 2013
	KR.	KR.	KR.
Note 8. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar og godtgørelser	16.000	18.500	16.000
Møder og generalforsamling	4.006	4.000	6.961
Arbejdsdage	1.258	800	879
Antenne	0	1.200	1.155
Valuarvurdering	12.500	12.600	12.500
Arkitekt	0	0	3.750
	33.764	37.100	41.245
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	0	3.000	3.017
	0	3.000	3.017
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	226.393	226.000	196.217
Renteudgifter bank	15.809	4.000	0
Renteudgifter kreditorer	0	0	0
	242.202	230.000	196.217

Noter til balancen

	2014	2013
	KR.	KR.
Note 11. Ejendommen matr. nr. 2760, Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Kostpris pr. 1. januar	4.838.618	4.790.444
Tilgang	2.456.311	48.174
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	7.294.929	4.838.618
Opskrivninger pr. 1. januar	31.753.183	30.067.805
Årets op- eller nedskrivning	1.277.241	1.685.378
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	33.030.424	31.753.183
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	40.325.353	36.591.801
Tilgangen kan specificeres således:		
KBS Byg A/S, udskiftning af vinduer	2.263.238	0
Snedker M. Egeskov, indvendig færdiggørelse	85.484	0
Murerfirmaet Næsborg, murreparationer	75.874	0
Bascon, teknisk rådgiver	27.965	48.174
T. Borch, byggestyring	3.750	0
Tilgang i alt	2.456.311	48.174

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 31. december 2014 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede.

Valuarvurderingen er på kr. 40.400.000 og inkluderer installationer jf. note 12.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013 udgør kr. 31.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,6 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.

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

	2014	2013
	KR.	KR.
Note 12. Installationer		
Kostpris pr. 1. januar	335.521	335.521
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	335.521	335.521
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	227.322	193.770
Årets afskrivning	33.552	33.552
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	260.874	227.322
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	74.647	108.199
Forventet levetid, år	10	10
Note 13. Andre tilgodehavender		
Varmeafregning	3.503	0
Øvrige tilgodehavender	1.871	1.290
Andre tilgodehavender i alt	5.374	1.290
Note 14. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter	227.877	2.108.165
Kassebeholdning	3.922	1.707
Likvide beholdninger i alt	231.799	2.109.872

Noter til balancen

Note 15. 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 m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	I alt
Saldo pr. 1. januar 2014	17.335	31.753.183	-303.716	31.466.802	0	2.000.000	2.000.000	33.466.802
Årets værdiregulering ejendom		1.277.241		1.277.241			0	1.277.241
Overført til andre reserver			0	0			0	0
Reserveret til vedligeholdelse			2.000.000	2.000.000		-2.000.000	-2.000.000	0
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			192.478	192.478				192.478
Regnskabsmæssige afskrivninger			-33.552	-33.552				-33.552
Rest af årets resultat			86.927	86.927				86.927
Saldo pr. 31. december 2014	17.335	33.030.424	1.942.137	34.989.896	0	0	0	34.989.896

Note 16. Prioritetsgæld pr. 31-12-2014

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel 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. Obligationsgælden udgør kr. 1.585.000	100,00	28 år 7 mdr	63.400	0	1.585.000	0	1.585.000
Realkredit Danmark A/S, 3,0% obligationslån							
Pålydende rente 3,61 % p.a., konvertibelt kr. 2.125.000. Obligationsgælden udgør kr. 968.623	100,00	5 år 9 mdr	43.776	141.245	951.742	151.778	968.623
Realkredit Danmark A/S, 4,0% obligationslån							
Pålydende rente 3,96 % p.a., konvertibelt kr. 2.775.000. Obligationsgælden udgør kr. 2.611.507	100,00	27 år 1 mdr	119.217	51.233	2.621.880	55.440	2.611.507
			226.393	192.478	5.158.622	207.218	5.165.130

Noter til balancen

	2014	2013
	KR.	KR.
Note 17. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-52.810	-50.460
Fjernvarmeomkostning	49.204	48.757
	-3.606	-1.703
Note 18. Skyldige omkostninger		
Kreditorer	20.012	6.409
Mellemregning administrator	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.000	17.500
	38.012	23.909

Note 19. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 4.951.404 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.

Noter

Note 21. Nøgleoplysninger

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 2014 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)		
		2014	2013	2012
(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
(B6) 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) Boligafgiften opgøres som udgangspunkt efter areal, men der er usikkerhed om fordelingstallet for stuelejligheden Fiskedamsvej 7. Fordelingstallet for denne lejlighed, er forelagt advokat til udredning.

(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 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)	40.400.000	18.994
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	0	0
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

(G1) Oplysningerne er ikke modtaget

(G2) Oplysningerne er ikke modtaget

(G3) Oplysningerne er ikke modtaget

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
		2012	2013	2014
(J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel (B1)		73	86	116
				kr/kvm andel (B1)
(K1) Andelsværdi				16.447
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver				2.544
(K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2)				18.991
		2012	2013	2014
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6)		89	106	92
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm i alt (B6)		0	0	0
(M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6)		89	106	92

Noter

Note 21. Nøgleoplysninger (fortsat)

			I pct.
(P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			86
	2012	2013	2014
(R) Årets afdrag, kr. pr. kvm andel (B1)	87	90	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	18.994	18.994	
Anskaffelsessum (kostpris)	3.430	3.430	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.544	2.544	
Foreslået andelsværdi	16.447	16.447	
Reserver uden for andelsværdi	0	0	
			kr/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1)			527
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)			0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)			0
			I pct.
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
Vedligeholdelsesomkostninger			18
Øvrige omkostninger			43
Finansielle poster, netto			22
Afdrag			17
			100
			97
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter			

Noter**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		34.989.896
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.158.622	
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.165.130	-6.508
		34.983.389
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2014		
	<u>34.983.389</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2014	17.334,54	2.018,13
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 7. maj 2014)		1.820,00

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Thomas Borch

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-367789513934

IP: 87.57.216.10

23-03-2015 kl. 07:07:57 UTC

NEM ID 

Julie Aakvist Steengard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-133611912490

IP: 78.111.164.19

24-03-2015 kl. 13:58:21 UTC

NEM ID 

Mads Tanning Vestergaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-391201137242

IP: 212.60.127.26

24-03-2015 kl. 16:38:42 UTC

NEM ID 

Michael Karlsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-690408611465

IP: 212.60.120.5

28-03-2015 kl. 18:57:48 UTC

NEM ID 

Giovanni Nappi

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-110006308238

IP: 212.60.127.87

29-03-2015 kl. 15:53:51 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5000B-Q8U6E-C7CHO-TPPZA-GDQ8L-ZJTD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>