



ANDELSBOLIGFORENINGEN

WILLEDAM

CVR-NR. 18 91 98 77

ÅRSRAPPORT

2015

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	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4-5
Årsregnskab 1. januar 2015 – 31. december 2015	
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	Julie Steengaard Wiebke Petrowitz Anna Thorup Christian Andersen-Mølgaard Sofie Westergaard Gildsig
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

Årsrapporten fremlægges til godkendelse på foreningens ekstraordinære generalforsamling i juni 2016.

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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 31. marts 2016

Administrator

København, den 31. marts 2016

Bestyrelse:

Julie Steengaard

Wiebke Petrowitz

Anna Thorup

Christian Andersen-Mølgaard

Sofie Westergaard Gildsig

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Willedam

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Willedam for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET (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 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 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 31. marts 2016

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 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 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 2015

		Realiseret regnskab 2015	Budget (ej revideret) 2015	Realiseret regnskab 2014
Indtægter	Note	KR.	KR.	KR.
Boligafgift		1.132.482	1.121.571	1.121.571
Efterregulering lejlighed 20	1	37.197	0	0
Øvrige indtægter	2	27.136	30.600	31.952
Indtægter i alt		1.196.815	1.152.171	1.153.523
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	117.005	117.318	110.752
Forbrugsafgifter	4	157.802	168.980	166.526
Renholdelse	5	60.629	58.000	54.813
Vedligeholdelse, løbende	6	155.550	203.781	196.747
Vedligeholdelse, genopretning og reovering		0	0	0
Administrationsomkostninger	7	71.567	65.921	69.314
Øvrige foreningsomkostninger	8	52.445	37.000	33.764
Afskrivninger installationer		33.552	33.552	33.552
Omkostninger i alt		648.550	684.552	665.468
Resultat før finansielle poster		548.264	467.619	488.055
Finansielle indtægter	9	3	0	0
Bank- og kreditforeningsrenter mm.	10	200.954	235.180	242.202
Omkostninger ved låneomlægning		48.155	0	0
Finansielle poster, netto		249.106	235.180	242.202
Årets resultat		299.158	232.439	245.853
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		208.308	207.218	192.478
Regnskabsmæssige afskrivninger		-33.552	-33.552	-33.552
Overført restandel af årets resultat		124.402	58.773	86.927
Disponeret i alt		299.158	232.439	245.853

Balance pr. 31. december

		2015	2014
Aktiver	Note	KR.	KR.
Ejendommen matr. nr. 2760, Udenbys Klædebo Kvarter, København	11	44.558.905	40.325.353
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 28. januar 2016 kr. 44.600.000. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 kr. 31.000.000			
Installationer	12	41.095	74.647
Materielle anlægsaktiver		44.600.000	40.400.000
Periodeafgrænsning		6.954	16.560
Andre tilgodehavender	13	1.001	5.374
Tilgodehavender		7.955	21.934
Likvide beholdninger	14	263.877	231.799
Omsætningsaktiver		271.832	253.733
Aktiver		44.871.832	40.653.733

Balance pr. 31. december

		2015	2014
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		17.335	17.335
Opskrivning af foreningens ejendom		37.263.976	33.030.424
Overført resultat m.v.		741.295	1.942.137
		38.022.606	34.989.896
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		1.500.000	0
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		0	0
Andre reserver		1.500.000	0
Egenkapital	15	39.522.606	34.989.896
Prioritetsgæld	16	5.298.345	5.158.622
Bankgæld		0	461.597
Deposita		2.000	2.000
Uafsluttet varmeregnskab	17	13.780	3.606
Skyldige omkostninger	18	34.462	38.012
Anden gæld		639	0
Gældsforpligtelser	19	5.349.226	5.663.837
Passiver		44.871.832	40.653.733
Eventualforpligtelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Beregning af andelsværdi	22		

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret regnskab 2015	Budget (ej revideret) 2015	Realiseret regnskab 2014
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Efterregulering lejlighed 20			
Erstatning, By & Bolig	20.610		
Erstatning, DATEA	15.515		
Regulering af boligafgift fra tidl. andelshaver	26.672		
Honorar for beregning og inddrivelse	-15.600		
Advokatnotat	-10.000		
	37.197	0	0
Note 2. Øvrige indtægter			
Fællesvaskeri	26.786	26.000	25.952
Indtægt fra arbejdsdag	0	4.000	5.400
Udleje af P-plads	350	600	600
	27.136	30.600	31.952
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	82.518	82.518	77.554
Forsikringer	34.487	34.800	33.198
	117.005	117.318	110.752
Note 4. Forbrugsafgifter			
Renovation	66.080	66.080	65.713
Elforbrug fællesarealer	17.546	25.000	22.924
Vandafgifter	74.176	77.900	77.889
	157.802	168.980	166.526
Note 5. Renholdelse			
Viceværtsservice mv.	49.996	54.000	50.000
Vinduespolering	3.000	0	2.750
Ekstra rengøring	5.750	0	0
Gartner	1.134	0	0
Snerydning	562	4.000	2.063
Grafitti	187	0	0
	60.629	58.000	54.813

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret regnskab 2015	Budget (ej revideret) 2015	Realiseret regnskab 2014
	KR.	KR.	KR.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Vaskeri og serviceabonnement	9.557	0	18.441
VVS varmeanlæg og serviceabonnement	17.041	0	13.047
Blikkenslager	27.205	0	100
Elektriker	2.275	0	17.268
Tømrer/snedker	532	0	46.288
Murer	2.572	0	0
Maling af 3 hovedopgange	221	0	11.247
Kloak	5.135	0	0
Låsesmed	1.294	0	270
Porttelefon	0	0	4.295
Fællesarealer og gårdlaug	42.327	41.890	41.890
Fællesarealer og gårdlaug opsparing	41.891	41.891	41.891
Forsikring, skybrud	0	0	1.800
Anden reparation og vedligeholdelse	5.500	120.000	210
	155.550	203.781	196.747
Note 7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	38.046	38.046	37.789
Administrationshonorar, ekstraordinært	7.875	2.625	2.500
Varmeregnskab	1.055	1.000	1.019
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.500	18.500	18.000
Regulering revision tidligere år	750	0	1.875
Gebyrer og PBS	2.869	3.050	5.686
Kontorholdsartikler	2.443	2.700	2.448
Kassedifferencer	29	0	-3
	71.567	65.921	69.314

Noter til resultatopgørelse for 2015

	Realiseret regnskab 2015	Budget (ej revideret) 2015	Realiseret regnskab 2014
	KR.	KR.	KR.
Note 8. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar og godtgørelser	17.800	16.000	16.000
Møder og generalforsamling	4.350	6.000	4.006
Arbejdsdage og fællesarrangementer	2.590	1.200	1.258
Antenne	4.469	1.000	0
Valuarvurdering	15.000	12.800	12.500
ABF-kontingent	8.236	0	0
	52.445	37.000	33.764
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	3	0	0
	3	0	0
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	192.651	219.180	226.393
Renteudgifter bank	8.303	16.000	15.809
Renteudgifter kreditorer	0	0	0
	200.954	235.180	242.202

Noter til balancen

	2015	2014
	KR.	KR.
Note 11. Ejendommen matr. nr. 2760, Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Kostpris pr. 1. januar	7.294.929	4.838.618
Tilgang	0	2.456.311
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	7.294.929	7.294.929
Opskrivninger pr. 1. januar	33.030.424	31.753.183
Årets op- eller nedskrivning	4.233.552	1.277.241
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	37.263.976	33.030.424
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	44.558.905	40.325.353
Tilgangen kan specificeres således:		
KBS Byg A/S, udskiftning af vinduer		2.263.238
Snedker M. Egeskov, indvendig færdiggørelse		85.484
Murerfirmaet Næsborg, murreparationer		75.874
Bascon, teknisk rådgiver		27.965
T. Borch, byggestyring		3.750
Tilgang i alt		2.456.311

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 31. december 2015 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede.

Valuarvurderingen er på kr. 44.600.000 og inkluderer installationer jf. note 12.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 31.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,1 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

	2015	2014
	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	260.874	227.322
Årets afskrivning	33.552	33.552
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	294.426	260.874
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	41.095	74.647
Forventet levetid, år	10	10
Note 13. Andre tilgodehavender		
Varmeafregning	1.001	3.503
Øvrige tilgodehavender	0	1.871
Andre tilgodehavender i alt	1.001	5.374
Note 14. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter	260.469	227.877
Kassebeholdning	3.408	3.922
Likvide beholdninger i alt	263.877	231.799

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 af ejendom m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	I alt
Saldo pr. 1. januar 2015	17.335	33.030.424	1.942.137	34.989.896	0	0	0	34.989.896
Årets værdiregulering ejendom		4.233.552		4.233.552			0	4.233.552
Overført til andre reserver			-1.500.000	-1.500.000	1.500.000		1.500.000	0
Reserveret til vedligeholdelse			0	0		0	0	0
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			208.308	208.308				208.308
Regnskabsmæssige afskrivninger			-33.552	-33.552				-33.552
Rest af årets resultat			124.402	124.402				124.402
Saldo pr. 31. december 2015	17.335	37.263.976	741.295	38.022.606	1.500.000	0	1.500.000	39.522.606

Note 16. Prioritetsgæld pr. 31-12-2015

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.		indfriet	31.700	0	0	0	0
Realkredit Danmark A/S, 3,0% kontantlån							
Effektiv rente 3,61 % p.a., konvertibelt							
kr. 2.125.000.		indfriet	19.978	75.207	0	0	0
Realkredit Danmark A/S, 4,0% kontantlån							
Effektiv rente 3,96 % p.a., konvertibelt							
kr. 2.775.000.		indfriet	59.032	27.446	0	0	0
Realkredit Danmark A/S, 2,0% kontantlån							
Effektiv rente 2,48 % p.a., konvertibelt							
kr. 5.404.000.	96,53	19 år 6 mdr	81.941	105.655	5.298.345	214.107	5.343.442
Obligationsgælden udgør kr. 5.535.525			192.651	208.308	5.298.345	214.107	5.343.442

Noter til balancen

	2015	2014
	KR.	KR.
Note 17. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-53.270	-52.810
Fjernvarmeomkostning	39.490	49.204
	-13.780	-3.606
Note 18. Skyldige omkostninger		
Kreditorer	4.166	20.012
Mellemregning administrator	11.796	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.500	18.000
	34.462	38.012

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. 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 21 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

Note 21. 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:

Bolitgtype	Antal	Areal (kvm)		
		2015	2014	2013
(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 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 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)	44.600.000	20.969
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	1.500.000	705
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	3,36%	

(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	94.677	x12	/2127	534
(H2) Erhvervslejeindtægter	0	x12	/2127	0
(H3) Boliglejeindtægter	0	x12	/2127	0
		2013	2014	2015
(J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel (B1)		86	116	141
				kr/kvm andel (B1)
(K1) Andelsværdi				17.855
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver				2.387
(K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2)				20.242
		2013	2014	2015
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6)	106		92	73
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm i alt (B6)	0		0	0
(M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6)	106		92	73

Noter

Note 21. Nøgleoplysninger (fortsat)

			I pct.
(P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			88
	2013	2014	2015
(R) Årets afdrag, kr. pr. kvm andel (B1)	90	90	98

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	20.969	20.969
Anskaffelsessum (kostpris)	3.430	3.430
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.387	2.387
Foreslået andelsværdi	17.855	17.855
Reserver uden for andelsværdi	705	705

	kr/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1)	532
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	14
Øvrige omkostninger	45
Finansielle poster, netto	23
Afdrag	19
	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	95

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		38.022.606
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.298.345	
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.343.442	-45.097
		37.977.509
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2015		
Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2015	<u>37.977.509</u> 17.334,54	2.190,86
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 9. marts 2015)		1.950,00

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anna Lykke Thorup

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-288884142650

IP: 212.60.127.18

08-06-2016 kl. 20:38:20 UTC

NEM ID 

Sofie Westergaard Gildsig

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-803089282838

IP: 94.189.38.30

09-06-2016 kl. 11:33:22 UTC

NEM ID 

Wiebke Katharina Petrowitz

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-954828221742

IP: 212.60.127.111

13-06-2016 kl. 05:39:46 UTC

NEM ID 

Julie Aakvist Steengaard

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-133611912490

IP: 188.176.9.59

14-06-2016 kl. 19:44:23 UTC

NEM ID 

Christian Andersen-Mølgaard

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-372490221876

IP: 212.60.127.35

22-06-2016 kl. 05:58:31 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: D42DM-S5A17-CAHB1-782C2-6LIGO-0PQP8

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>