



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

**ÅRSRAPPORT  
2016**

**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 2016 – 31. december 2016</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>	Julie Steengaard Wiebke Petrowitz Anna Thorup Christian Andersen-Mølgaard Sofie Teilmann Gildsig
<b>Administration</b>	By & Bolig Administration A/S Ramsingsvej 7, Bygning SA, 1. sal 2500 Valby Tlf. 35 35 75 03
<b>Revision</b>	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V

Årsrapporten forelægges til godkendelse på foreningens generalforsamling den 16/3 2017

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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 23. februar 2017

### Administrator

København, den 23. februar 2017

### Bestyrelse:

Julie Steengaard

Wiebke Petrowitz

Anna Thorup

Christian Andersen-Mølgaard

Sofie Teilmann Gildsig



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Willedam

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Willedam for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 23. februar 2017

**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 rentekomkostninger 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. 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 2016

		Realiseret regnskab 2016	Budget (ej revideret) 2016	Realiseret regnskab 2015
Indtægter	Note	KR.	KR.	KR.
Boligafgift		1.050.910	1.050.910	1.132.482
Efterregulering lejlighed 20	1	0	0	37.197
Øvrige indtægter	2	29.070	32.000	27.136
<b>Indtægter i alt</b>		<b>1.079.980</b>	<b>1.082.910</b>	<b>1.196.815</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	123.459	123.304	117.005
Forbrugsafgifter	4	132.894	165.359	157.802
Renholdelse	5	67.060	58.000	60.629
Vedligeholdelse, løbende	6	242.395	197.000	155.550
Vedligeholdelse, genopretning og renovering		0	0	0
Administrationsomkostninger	7	80.251	66.018	71.567
Øvrige foreningsomkostninger	8	37.584	47.500	52.445
Afskrivninger installationer		33.552	33.552	33.552
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>717.195</b>	<b>690.733</b>	<b>648.550</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>362.785</b>	<b>392.177</b>	<b>548.264</b>
Finansielle indtægter	9	22	0	3
Bank- og kreditforeningsrenter mm.	10	158.161	210.000	200.954
Omkostninger ved låneomlægning		0	0	48.155
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>158.139</b>	<b>210.000</b>	<b>249.106</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>204.646</b>	<b>182.177</b>	<b>299.158</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Betalte prioritetsafdrag		214.105	207.218	208.308
Regnskabsmæssige afskrivninger		-33.552	-33.552	-33.552
Overført restandel af årets resultat		24.093	8.511	124.402
<b>Disponeret i alt</b>		<b>204.646</b>	<b>182.177</b>	<b>299.158</b>

## Balance pr. 31. december

		2016	2015
<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>KR.</b>	<b>KR.</b>
Ejendommen matr. nr. 2760, Udenbys Klædebo Kvarter, København	11	48.892.457	44.558.905
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 2. februar 2017 kr. 48.900.000			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 kr. 31.000.000			
Installationer	12	7.543	41.095
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>48.900.000</b>	<b>44.600.000</b>
Periodeafgrænsning		49.452	6.954
Andre tilgodehavender	13	1.507	1.001
<b>Tilgodehavender</b>		<b>50.959</b>	<b>7.955</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	14	<b>297.438</b>	<b>263.877</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>348.397</b>	<b>271.832</b>
<b>Aktiver</b>		<b>49.248.397</b>	<b>44.871.832</b>

## Balance pr. 31. december

		2016	2015
<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>KR.</b>	<b>KR.</b>
Andelsindskud		17.335	17.335
Opskrivning af foreningens ejendom		41.597.528	37.263.976
Overført resultat m.v.		945.941	741.295
		<b>42.560.804</b>	<b>38.022.606</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		1.500.000	1.500.000
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		0	0
<b>Andre reserver</b>		<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>15</b>	<b>44.060.804</b>	<b>39.522.606</b>
Prioritetsgæld	16	5.084.240	5.298.345
Deposita		0	2.000
Uafsluttet varmeregnskab	17	11.932	13.780
Skyldige omkostninger	18	87.899	34.462
Anden gæld		3.522	639
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>19</b>	<b>5.187.593</b>	<b>5.349.226</b>
<b>Passiver</b>		<b>49.248.397</b>	<b>44.871.832</b>
Eventualforpligtelser	20		
Nøgleoplysninger	21		
Beregning af andelsværdi	22		

## Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret regnskab 2016	Budget (ej revideret) 2016	Realiseret regnskab 2015
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 1. Efterregulering lejlighed 20</b>			
Erstatning, By & Bolig	0		20.610
Erstatning, DATEA	0		15.515
Regulering af boligafgift fra tidl. andelshaver	0		26.672
Honorar beregning og inddrivelse	0		-15.600
Advokatnotat	0		-10.000
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37.197</b>
<b>Note 2. Øvrige indtægter</b>			
Fællesvaskeri	25.870	27.000	26.786
Indtægt fra arbejdsdag	3.200	5.000	0
Udleje af P-plads	0	0	350
	<b>29.070</b>	<b>32.000</b>	<b>27.136</b>
<b>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat	87.965	87.965	82.518
Forsikringer	35.494	35.339	34.487
	<b>123.459</b>	<b>123.304</b>	<b>117.005</b>
<b>Note 4. Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	62.459	62.459	66.080
Elforbrug fællesarealer	18.398	25.000	17.546
Vandafgifter	52.037	77.900	74.176
	<b>132.894</b>	<b>165.359</b>	<b>157.802</b>
<b>Note 5. Renholdelse</b>			
Viceværtsservice mv.	51.272	54.000	49.996
Vinduespolering	2.375	0	3.000
Ekstra rengøring	10.150	0	5.750
Gartner	0	0	1.134
Snerydning	3.263	4.000	562
Grafitti	0	0	187
	<b>67.060</b>	<b>58.000</b>	<b>60.629</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret regnskab 2016	Budget (ej revideret) 2016	Realiseret regnskab 2015
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Vaskeri og serviceabonnement	10.059	0	9.557
VVS varmeanlæg og serviceabonnement	9.705	0	17.041
Blikkenslager	0	0	27.205
Elektriker	4.015	0	2.275
Tømrer/snedker	0	0	532
Murer	0	0	2.572
Maling af 3 hovedopgange	0	0	221
Kloak	138.746	0	5.135
Låsesmed	0	0	1.294
Vedligeholdelsesplan	20.000	0	0
Fællesarealer og gårdlaug	58.687	52.000	42.327
Fællesarealer og gårdlaug opsparing	0	0	41.891
Røgalarmer	1.183	0	0
Anden reparation og vedligeholdelse	0	145.000	5.500
	<b>242.395</b>	<b>197.000</b>	<b>155.550</b>
<b>Note 7. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	38.274	38.268	38.046
Administrationshonorar, ekstraordinært	17.205	2.500	7.875
Varmeregnskab	1.091	1.000	1.055
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	18.500	18.500
Regulering revision tidligere år	0	0	750
Gebyrer og PBS	2.445	3.050	2.869
Kontorholdsartikler	1.235	2.700	2.443
Kassedifferencer	1	0	29
	<b>80.251</b>	<b>66.018</b>	<b>71.567</b>



## Noter til resultatopgørelse for 2016

	Realiseret regnskab 2016 KR.	Budget (ej revideret) 2016 KR.	Realiseret regnskab 2015 KR.
<b>Note 8. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar og godtgørelser	16.000	16.000	17.800
Møder og generalforsamling	3.846	6.000	4.350
Arbejdsdage og fællesarrangementer	0	1.200	2.590
Antenne	3.846	1.000	4.469
Valuarvurdering	12.500	15.000	15.000
ABF-kontingent	1.392	8.300	8.236
	<b>37.584</b>	<b>47.500</b>	<b>52.445</b>
<b>Note 9. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter bank	22	0	3
	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>Note 10. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	158.161	200.000	192.651
Renteudgifter bank	0	10.000	8.303
	<b>158.161</b>	<b>210.000</b>	<b>200.954</b>

## Noter til balancen

	2016	2015
	KR.	KR.
<b>Note 11. Ejendommen matr. nr. 2760, Udenbys Klædebo Kvarter, København</b>		
Kostpris pr. 1. januar	7.294.929	4.838.618
Tilgang	0	2.456.311
Afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>7.294.929</b>	<b>7.294.929</b>
Opskrivninger pr. 1. januar	37.263.976	33.030.424
Årets op- eller nedskrivning	4.333.552	4.233.552
Tilbageført opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger pr. 31. december</b>	<b>41.597.528</b>	<b>37.263.976</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>48.892.457</b>	<b>44.558.905</b>

### 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
<b>Tilgang i alt</b>	<b>2.456.311</b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 31. december 2016 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede.

Valuarvurderingen er på kr. 48.900.000 og inkluderer installationer jf. note 12.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 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

	2016	2015
	KR.	KR.
<b>Note 12. 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	294.426	260.874
Årets afskrivning	33.552	33.552
<b>Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december</b>	<b>327.978</b>	<b>294.426</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>7.543</b>	<b>41.095</b>
<b>Forventet levetid, år</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Note 13. Andre tilgodehavender</b>		
Varmeafregning	1.507	1.001
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>1.507</b>	<b>1.001</b>
<b>Note 14. Likvide beholdninger</b>		
Pengeinstitutter	293.164	260.469
Kassebeholdning	4.274	3.408
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>297.438</b>	<b>263.877</b>

## 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
<b>Saldo pr. 1. januar 2016</b>	17.335	37.263.976	741.295	38.022.606	1.500.000	0	1.500.000	39.522.606
Årets værdiregulering ejendom		4.333.552		4.333.552			0	4.333.552
Overført til andre reserver			0	0	0		0	0
Reserveret til vedligeholdelse			0	0		0	0	0
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>								
Betalte prioritetsafdrag			214.105	214.105				214.105
Regnskabsmæssige afskrivninger			-33.552	-33.552				-33.552
Rest af årets resultat			24.093	24.093				24.093
<b>Saldo pr. 31. december 2016</b>	<b>17.335</b>	<b>41.597.528</b>	<b>945.941</b>	<b>42.560.804</b>	<b>1.500.000</b>	<b>0</b>	<b>1.500.000</b>	<b>44.060.804</b>

## Note 16. Prioritetsgæld pr. 31-12-2016

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.	101,406	18 år 6 mdr	158.161	214.105	5.084.240	219.466	5.375.449
Obligationsgælden udgør kr. 5.300.918							
			<b>158.161</b>	<b>214.105</b>	<b>5.084.240</b>	<b>219.466</b>	<b>5.375.449</b>

**Noter til balancen**

	2016	2015
	KR.	KR.
<b>Note 17. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	-53.325	-53.270
Fjernvarmeomkostning	41.393	39.490
	<b>-11.932</b>	<b>-13.780</b>
<b>Note 18. Skyldige omkostninger</b>		
Kreditorer	69.399	4.166
Mellemregning administrator	0	11.796
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.500	18.500
	<b>87.899</b>	<b>34.462</b>

**Note 19. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 4.864.774 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:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)		
		2016	2015	2014
(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
<b>(B6) I alt</b>	<b>29</b>	<b>2.127</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 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)	48.900.000	22.990
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	1.500.000	705
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	3,07%	

(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	87.576	x12	/2127	494
(H2) Erhvervslejeindtægter	0	x12	/2127	0
(H3) Boliglejeindtægter	0	x12	/2127	0

	2014	2015	2016
(J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel (B1)	116	141	96

	kr/kvm andel (B1)
(K1) Andelsværdi	19.873
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.275
(K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	22.148

	2014	2015	2016
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6)	92	73	114
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm i alt (B6)	0	0	0
(M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6)	92	73	114



## Noter

### Note 21. Nøgleoplysninger (fortsat)

			I pct.
(P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			89
	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
(R) Årets afdrag, kr. pr. kvm andel (B1)	90	98	101

### 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	22.990	22.990
Anskaffelsessum (kostpris)	3.430	3.430
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.275	2.275
Foreslået andelsværdi	19.873	19.873
Reserver uden for andelsværdi	705	705
		kr/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1)		494
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		0
		I pct.
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		
Vedligeholdelsesomkostninger		22
Øvrige omkostninger		44
Finansielle poster, netto		14
Afdrag		20
		<b>100</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<b>97</b>

**Noter****Note 22. 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		42.560.804
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.084.240	
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.375.449	-291.209
		<b>42.269.596</b>
<b>Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2016</b>		
	<u>42.269.596</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2016	17.334,54	<b>2.438,46</b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 2. juni 2016)		<b>2.190,86</b>

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.”

## Søren Kornum

### Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration AS  
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022  
IP: 87.63.81.210  
2017-03-03 09:47:46Z

NEM ID 

## Sofie Teilmann Gildsig

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-803089282838  
IP: 80.62.117.22  
2017-03-03 15:23:56Z

NEM ID 

## Julie Aakvist Steengard

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-133611912490  
IP: 83.89.98.246  
2017-03-05 15:24:15Z

NEM ID 

## Anna Lykke Thorup

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-288884142650  
IP: 212.60.127.18  
2017-03-05 23:14:02Z

NEM ID 

## Wiebke Katharina Petrowitz

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-954828221742  
IP: 212.60.127.111  
2017-03-08 12:07:13Z

NEM ID 

## Christian Andersen-Mølgaard

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-372490221876  
IP: 212.60.127.35  
2017-03-16 20:53:51Z

NEM ID 

## Torben Peter Madsen

### Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-687188509811  
IP: 94.191.185.217  
2017-03-16 21:11:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8CFFN-CFE8G-QMLOV-KK56Y-QIUHE-KY58X

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>