

# Andelsboligforeningen Willemoesgade 77 m.fl.

## Årsregnskab

for året 2007

DATEA A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 45 26 01 02

## Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Willemoesgade 77 m.fl.  
c/o DATEA A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

### Bestyrelse:

Helle Bjerre Østergaard  
Anton Sølvsten  
Isabel Sande Frandsen  
Thomas Kam  
Marie Stender

### Administrator:

DATEA A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

### Revision:

Ernst & Young Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Tagensvej 86  
2200 København N

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

27/5

2008

Dirigent:



---

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for 2007 for Andelsboligforeningen Willemoesgade 77 m.fl.

Årsregnskabet er aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. april 2008


**Administrator**

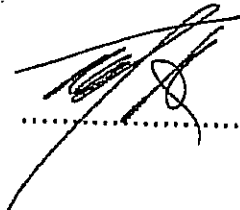
  
.....

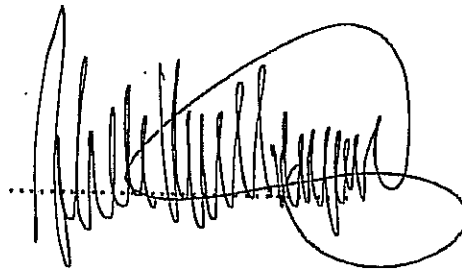
DATEA A/S

København, den 28. april 2008

**Bestyrelsen**

  
.....

  
.....

  
.....

## **Den uafhængige revisors påtegning**

**Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Willemoesgade 77 m.fl.**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Willemoesgade 77 m.fl. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007, omfattende foreningsoplysninger, administrator- og bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### **Revisors ansvar og den udførte revision**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

København, den 28. april 2008

**Ernst & Young**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Hanne Sandersen

Statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Willemoesgade 77 m.fl. er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og dermed vise om den hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig samt give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og opfylde vedtægternes bestemmelser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

### Resultatopgørelsen

#### Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Afdrag på prioritetsgæld indgår i finansieringsudgifter og dermed budgetresultatet. Modposten indgår i årets resultat.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Værdien af materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, dog afskrives foreningens ejendom kun for så vidt angår installationer, anlæg m.v.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider efter følgende principper:

Installationer, anlæg m.v.	10 år
----------------------------	-------

#### Tilgodehavender

Værdien af tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen og den fulde restgæld er anført som langfristet gæld.

#### Hensættelser

Hensatte forpligtelser til bestemte formål foretages i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

## Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2007

	Note	2007 kr.	2006 kr.
<b>Indtægter</b>			
Boligafgift	1	696.345	679.765
Andre indtægter	2	13.951	16.518
<b>Indtægter i alt</b>		<u>710.296</u>	<u>696.283</u>
<b>Udgifter</b>			
<b>Ejendomsomkostninger</b>			
Reparation og vedligeholdelse	3	199.910	51.479
Skatter og forsikringer	4	90.636	86.582
Forbrugsafgifter	5	72.206	125.909
Renholdelse og ejendomsfunktionær	6	28.437	39.971
		<u>391.189</u>	<u>303.941</u>
<b>Administrationsomkostninger</b>	7	<u>125.963</u>	<u>74.493</u>
<b>Finansieringsudgifter</b>	8	<u>55.941</u>	<u>69.810</u>
<b>Udgifter i alt</b>		<u>573.093</u>	<u>448.244</u>
<b>Driftsresultat før afskrivninger m.v.</b>		137.203	248.039
Overført til konto for betalte prioritetsafdrag	8	-113.832	-99.751
Afskrivninger	9	-10.002	-10.002
<b>Årets resultat</b>		<u>-10.002</u>	<u>-10.002</u>
overført til tabs- og vindingskonto		<u>13.369</u>	<u>138.286</u>

**Balance**

pr. 31. december 2007

	Note	2007 kr.	2006 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Ejendommen Willemoesgade 77 m.fl. matr. nr. 2760 af Udenbys Klædebo Kvarter (Ejendomsvurdering 2007, kr. 34.500.000)	9	2.583.658	2.593.660
Igangværende projekt, facade og tagterrasse		43.750	0
Igangværende etablering af bredbånd		26.700	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.654.108</u>	<u>2.593.660</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender		807	0
Restancer		6.936	1.294
Varneregnskab 2005/2006		0	9.244
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>7.743</u>	<u>10.538</u>
<b>Likvide midler</b>			
Kassebeholdning		6.533	9.920
Arbejdernes Landsbank, konto 5379-0385220		387.439	358.582
Arbejdernes Landsbank, konto 5379-7760897		459.882	445.098
<b>Likvide midler i alt</b>		<u>853.854</u>	<u>813.600</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>861.597</u>	<u>824.138</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>3.515.705</u>	<u>3.417.798</u>

## Balance

pr. 31. december 2007

	Note	2007 kr.	2006 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelsindskud		17.335	17.335
Indskud vedr. brandsikring		0	350.665
Konto for prioritetsafdrag:			
Saldo pr. 1. januar 2007		1.573.035	
Overført ifølge resultatopgørelsen		<u>113.832</u>	1.573.035
Tab- og vindingskonto:			
Saldo pr. 1. januar 2007		-668.357	
Indskud vedr. brandsikring		350.665	
Overført ifølge resultatopgørelsen		<u>13.369</u>	<u>-668.357</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>1.399.879</u>	<u>1.272.678</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	8	<u>1.874.226</u>	<u>1.988.058</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u>1.874.226</u>	<u>1.988.058</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Varmeregnskab 2007/2008	10	24.933	22.085
Varmeregnskab 2006/2007		4.608	0
Antenne- og bredbåndsregnskab	11	8.081	14.256
Skyldige omkostninger	12	41.717	28.319
Mellemregning, køb/salg andele		145.666	78.690
Mellemregning administrator		16.595	13.712
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>241.600</u>	<u>157.062</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>2.115.826</u>	<u>2.145.120</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>3.515.705</u>	<u>3.417.798</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	13		
Beregning af andelsværdi	14		



## Noter

	Årlig kr.	2007 kr.
<b>Note 1. Boligafgift</b>		
Årlig boligafgift, beboelse pr. 1. januar 2007	696.345	696.345
Årlig boligafgift, beboelse pr. 31. december 2007	696.345	
<b>Boligafgift, beboelse 2007</b>		<b>696.345</b>
	2007 kr.	2006 kr.
<b>Note 2. Andre indtægter</b>		
Indtægt, vaskemønter	12.610	12.480
Rykkergebyrer	741	144
Varme tidligere år	0	1.294
Diverse indtægter	600	2.600
	<b>13.951</b>	<b>16.518</b>
<b>Note 3. Reparation og vedligeholdelse</b>		
Tag	133.750	12.188
Indvendig vinduer/døre	416	0
Vedligeholdelse	3.777	0
Reparation af varmeanlæg	5.095	1.349
Etageadskillelse	15.000	0
Vandinstallationer	3.152	0
El-installationer	4.721	3.866
Hårde hvide varer	3.394	0
Fællesarbejde	0	4.694
Fællesarealer, artikler	2.432	1.550
Gårdlaug	28.173	27.832
	<b>199.910</b>	<b>51.479</b>
<b>Note 4. Skatter og forsikringer</b>		
Ejendomsskatter	51.989	49.657
Forsikringer	38.647	36.925
	<b>90.636</b>	<b>86.582</b>

## Noter

	2007	2006
	kr.	kr.
<b>Note 5. Forbrugsafgifter</b>		
Renovation m.v.	32.254	32.577
Elafgifter	11.935	11.298
Vand	28.017	82.034
	<u>72.206</u>	<u>125.909</u>
 <b>Note 6. Renholdelse og ejendomsfunktionær</b>		
Vicevært	0	9.088
Arbejdsskade m.v.	980	1.947
Ejendomsservice	25.175	22.209
Snerydning, grus og saltning	2.282	6.727
	<u>28.437</u>	<u>39.971</u>
 <b>Note 7. Administrationsomkostninger</b>		
Administration	38.513	36.300
Revision inkl. tryk af regnskaber m.v.	15.300	14.500
Valuarvurdering	0	6.250
Konsulentbistand	52.887	0
Kontorartikler, porto og gebyrer m.v.	7.425	8.928
Telefon og telefontilskud	7.955	8.515
Mødeudgifter	3.883	0
	<u>125.963</u>	<u>74.493</u>

## Noter

				2007	2006
				kr.	kr.
<b>Note 8. Finansieringsudgifter</b>					
<b>Prioritetsydelse og øvrige renter</b>					
Prioritetsrenter				79.042	83.564
Renter, bank og giro				-23.101	-13.752
Renter, obligationer				0	-2
				<u>55.941</u>	<u>69.810</u>
				<b>Restgæld</b>	<b>Kursværdi</b>
				<b>pr. 31/12</b>	<b>pr. 31/12</b>
				<b>2007</b>	<b>2007</b>
	<b>Kurs</b>	<b>Renter</b>	<b>Afdrag</b>		
Realkredit Danmark					
3,6124%, restløbetid 12 år 9 mdr.					
opr. kr. 2.125.000	95,05	79.042	113.832	1.874.226	1.781.427
Kontantlån					
		<u>79.042</u>	<u>113.832</u>	<u>1.874.226</u>	<u>1.781.427</u>
					<b>2007</b>
					<b>kr.</b>
<b>Note 9. Ejendommen Willemoesgade 77 m.fl. matr. nr.</b>					
Bogført værdi pr. 1. januar 2007					2.533.647
Bredbåndsinstallation m.v. primo				60.013	
Afskrivning bredbåndsinstallation m.v., 10% 5. år				-10.002	50.011
Ejendommen inkl. anlæg m.v. i alt					<u>2.583.658</u>
Ejendomsvurdering 2007					<u>34.500.000</u>

## Noter

2007  
kr.**Note 10. Varmeregnskab 2007/2008**Fjernvarmeudgifter  
Opkrævet a conto

12.912

-37.845-24.933**Note 11. Antenne- og bredbåndsregnskab**

Saldo pr. 1. januar 2007

-14.256

CopyDan

1.941

Bredbåndsudgift

9.565

Opkrævet a conto

-5.331-8.081**Note 12. Skyldige omkostninger**Revision inkl. tryk af regnskaber m.v.  
Diverse kreditorer

15.300

26.41741.717**Note 13. Eventualaktiver og -forpligtelser****Sikkerhedsstillelser**

Administrator oplyser, at ejerpantebreve store nominel, kr. 290.000 er deponeret i opbevaringsdepot i Arbejdernes Landsbank.

**Afgivne garantier**

Administrator oplyser, at foreningen ikke har stillet garanti for andelshavere.

## Noter

### Note 14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger.

Beregningen er foretaget i henhold til lovens § 5, stk. 2, litra b.

			kr.
Ejendomsvurdering 2007			34.500.000
- Bogført værdi ejendom			<u>2.583.658</u>
Opskrivning af ejendomsværdi			31.916.342
Restgæld prioritetsgæld	1.874.226		
Kursværdi prioritetsgæld	<u>1.781.427</u>		92.799
Egenkapital, ifølge regnskab inkl. reservefond			1.399.879
Hensat til vedligeholdelse			<u>-9.140.000</u>
Reguleret egenkapital			<u>24.269.020</u>
Andelsindskud ifølge balance			<u>17.335</u>
	<u>24.269.020</u>		
<b>Andelskroneværdi pr. 31. december 2007</b>	<b>17.335</b>	=	<b><u>1.400,00</u></b>

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom overfor renteudsving.

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

Nye andelshavere (købere) skal være særligt opmærksomme på denne forudsætning for vurderingen af andelskronen.

*Senest vedtagne andelskrone* 1.400,00