

Andelsboligforeningen
Willemoesgade 77 m.fl.

Årsregnskab
for året 2008

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:

Mikkel Jungfalk Andersen
Anton Sølvsten
Sam Azmayesh
Thomas Kam

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

/

2009

Dirigent:

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for 2008 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 vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2009

Administrator

.....
DATEA A/S

København, den 9. marts 2009

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 2008, 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 2008 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

København, den 9. marts 2009

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 2008

	Note	2008 kr.	2007 kr.
Indtægter			
Boligafgift	1	696.345	696.345
Andre indtægter	2	19.407	13.951
Indtægter i alt		<u>715.752</u>	<u>710.296</u>
Udgifter			
Ejendomsomkostninger			
Reparation og vedligeholdelse	3	298.000	199.910
Skatter og forsikringer	4	94.586	90.636
Forbrugsafgifter og abonnementer	5	117.610	72.206
Renholdelse og ejendomsfunktionær	6	41.219	28.437
		<u>551.415</u>	<u>391.189</u>
Administrationsomkostninger	7	<u>88.955</u>	<u>125.963</u>
Finansieringsudgifter	8	<u>133.939</u>	<u>55.941</u>
Udgifter i alt		<u>774.309</u>	<u>573.093</u>
Driftsresultat før afskrivninger m.v.		-58.557	137.203
Overført til konto for betalte prioritetsafdrag	8	-122.925	-113.832
Afskrivninger	9	-27.552	-10.002
Årets resultat		<u>-209.034</u>	<u>13.369</u>
overført til tabs- og vindingskonto		<u>-209.034</u>	<u>13.369</u>

Balance

pr. 31. december 2008

	Note	2008 kr.	2007 kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen Willemoesgade 77 m.fl. matr. nr. 2760 af Udenbys Klædebo Kvarter (Ejendomsvurdering 2008, kr. 31.000.000)	9	2.731.606	2.583.658
Igangværende projekt, facade og tagterrasse	10	2.083.053	43.750
Afsluttede etablering af bredbånd		0	26.700
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>4.814.659</u>	<u>2.654.108</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender		0	807
Restancer		682	6.936
Mellemregning igangværende overdragelser		660.065	0
Tilgodehavender i alt		<u>660.747</u>	<u>7.743</u>
Likvide midler			
Kassebeholdning		4.734	6.533
Arbejdernes Landsbank, konto 5379-0385220		832.620	387.439
Arbejdernes Landsbank, konto 5379-7760897		479.526	459.882
Likvide midler i alt		<u>1.316.880</u>	<u>853.854</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.977.627</u>	<u>861.597</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.792.286</u></u>	<u><u>3.515.705</u></u>

Balance

pr. 31. december 2008

	Note	2008 kr.	2007 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Andelsindskud		17.335	17.335
Konto for prioritetsafdrag:			
Saldo pr. 1. januar 2008		1.686.867	
Overført ifølge resultatopgørelsen		<u>122.925</u>	1.686.867
Tab- og vindingskonto:			
Saldo pr. 1. januar 2008		-304.323	
Overført ifølge resultatopgørelsen		<u>-209.034</u>	<u>-304.323</u>
Egenkapital i alt		<u>1.313.770</u>	<u>1.399.879</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	8	<u>3.901.301</u>	<u>1.874.226</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>3.901.301</u>	<u>1.874.226</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Varmeregnskab 2008/2009	11	13.973	24.933
Varmeregnskab 2007/2008		600	4.608
Antenne- og bredbåndsregnskab	12	2.648	8.081
Skyldige omkostninger	13	136.412	41.717
Mellemregning, køb/salg andele		1.418.179	145.666
Indgået før forfald		3.255	0
Mellemregning administrator		<u>2.148</u>	<u>16.595</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.577.215</u>	<u>241.600</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.478.516</u>	<u>2.115.826</u>
Passiver i alt		<u>6.792.286</u>	<u>3.515.705</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	14		
Beregning af andelsværdi	15		

Noter

	Årlig kr.	2008 kr.
Note 1. Boligafgift		
Årlig boligafgift, beboelse pr. 1. januar 2008	696.345	696.345
Årlig boligafgift, beboelse pr. 31. december 2008	696.345	
Boligafgift, beboelse 2007		696.345
	2008 kr.	2007 kr.
Note 2. Andre indtægter		
Indtægt, vaskemønter	17.778	12.610
Rykkergebyrer	1.029	741
Diverse indtægter	600	600
	19.407	13.951
Note 3. Reparation og vedligeholdelse		
Tag	0	133.750
Indvendig vinduer/døre	0	416
Vedligeholdelse	14.340	3.777
Reparation af varmeanlæg	8.847	5.095
Etageadskillelse	0	15.000
Vandinstallationer	18.526	3.152
El-installationer	17.082	4.721
Hårde hvidevarer	0	3.394
Facader	431	0
Udvendigt vinduer/døre	22.197	0
Afløbsinstallationer	153.904	0
Fællesarbejde	3.494	0
Fællesarealer, artikler	29.379	2.432
Gårdlaug	29.800	28.173
	298.000	199.910

Noter

	2008	2007
	kr.	kr.
Note 4. Skatter og forsikringer		
Ejendomsskatter	54.536	51.989
Forsikringer	<u>40.050</u>	<u>38.647</u>
	<u><u>94.586</u></u>	<u><u>90.636</u></u>
Note 5. Forbrugsafgifter og abonnemeter		
Renovation m.v.	32.753	32.254
Elafgifter	14.033	11.935
Vand	66.192	28.017
Internet	<u>4.632</u>	<u>0</u>
	<u><u>117.610</u></u>	<u><u>72.206</u></u>
Note 6. Renholdelse og ejendomsfunktionær		
Arbejdsskade m.v.	3.478	980
Ejendomsservice	25.685	25.175
Snerydning, grus og saltning	<u>12.056</u>	<u>2.282</u>
	<u><u>41.219</u></u>	<u><u>28.437</u></u>
Note 7. Administrationsomkostninger		
Administration	38.896	38.513
Revision inkl. tryk af regnskaber m.v.	16.375	15.300
Konsulentbistand	5.816	52.887
Kontorartikler, porto og gebyrer m.v.	10.420	7.425
Telefon og telefontilskud	10.287	7.955
Mødeudgifter	4.930	3.883
Kassedifference	808	0
Tab på debitorer	<u>1.423</u>	<u>0</u>
	<u><u>88.955</u></u>	<u><u>125.963</u></u>

Noter

	2008 kr.	2007 kr.
Note 8. Finansieringsudgifter		
Prioritetsydelse og øvrige renter		
Prioritetsrenter	106.666	79.042
Renter, bank og giro	-26.402	-23.101
Låneomkostninger	53.675	0
	<u>133.939</u>	<u>55.941</u>

	Kurs	Renter	Afdrag	Restgæld pr. 31/12 2008	Kursværdi pr. 31/12 2008
Realkredit Danmark					
3,6124%, restløbetid 11 år 9 mdr.					
opr. kr. 2.125.000, 3%	97,51	74.354	118.001	1.756.225	1.712.487
Kontantlån					
6,6508%, restløbetid 29 år 10 mdr.					
opr. Kr. 2.150.000, 6%	106,32	32.312	4.924	2.145.076	2.280.567
Kontantlån					
		<u>106.666</u>	<u>122.925</u>	<u>3.901.301</u>	<u>3.993.054</u>

	2008 kr.
Note 9. Ejendommen Willemoesgade 77 m.fl. matr. nr.	
Bogført værdi pr. 1. januar 2008	<u>2.533.647</u>
	2.533.647

Anlæg og installationer

Tilgang afsluttet bredbåndsinstallation	89.000	
Afskrivning bredbåndsinstallation m.v., 10% 1. år	-8.900	80.100
Tilgang vaskemaskine	86.500	
Afskrivning vaskemaskine, 10% 1. år	-8.650	77.850
Bredbåndsinstallation m.v. primo	50.011	
Afskrivning bredbåndsinstallation m.v., 10% 6. år	-10.002	40.009
Ejendommen inkl. anlæg m.v. i alt		<u>2.731.606</u>
Ejendomsvurdering 2008		<u>31.000.000</u>

Noter

	2008 kr.
Note 10. Igangværende projekt, facade og tagterrasse	
Hovedentreprenør facaderenovering	1.888.009
Rådgivning	132.742
Entrepriseforsikring	8.406
Administrationshonorar, byggesag	34.332
Låneomkostninger	17.064
Revision	2.500
	<u>2.083.053</u>
Note 11. Varmeregnskab 2008/2009	
Fjernvarmeudgifter	25.266
Opkrævet a conto	-39.239
	<u>-13.973</u>
Note 12. Antenne- og bredbåndsregnskab	
Saldo pr. 1. januar 2008	-8.081
CopyDan	2.812
Bredbåndsudgift	8.103
Opkrævet a conto	-5.482
	<u>-2.648</u>
Note 13. Skyldige omkostninger	
Revision inkl. tryk af regnskaber m.v.	16.375
Revision byggesag	2.500
Skyldigt bestyrelseshonorar	17.100
Slutrate vedrørende køb af nye postkasser	14.215
Skyldigt vedrørende byggesag	45.501
Skyldige omkostninger vedr. varmeregskab	10.928
Låsesystem	22.197
Diverse kreditorer	7.596
	<u>136.412</u>

Noter

Note 14. 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 15. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b:

		kr.
Handelsværdi i henhold til vurdering af 31. december 2008 af statsautoriseret ejendomsmægler & valuar Bente Kjølhede		35.000.000
Bogført værdi af ejendommen		<u>2.731.606</u>
		32.268.394
Prioritetsgæld, restgæld	3.901.301	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>3.993.054</u>	<u>-91.753</u>
		32.176.641
Egenkapital		<u>1.313.770</u>
		33.490.411
Hensat til vedligeholdelse		<u>-2.000.000</u>
		<u>31.490.411</u>
	<u>31.490.411</u>	
Andelskroneværdi pr. 31. december 2008	17.335	<u>1.816,58</u>
Maksimal andelskroneværdi pr. 31. december 2008		<u>1.931,95</u>

Vi har beregnet, at valuaren i vurderingsrapporten har baseret sin beregning på en afkastprocent på 1,98% p.a.

Vurderingen er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet beregninger viser, at en stigning i afkastningsprocenten fra 1,98% til 2,48% vil reducere markedsværdien af ejendommen med kr. 7.084.000. En sådan ændring af afkastprocenten vil medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 408,653 til kr. 1.407,93.

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

Senest vedtagne andelsværdi 1.450,00



