

Andelsboligforeningen
Willemoesgade 77 m.fl.

Årsregnskab
for 2009

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 Godkendt Revisionpartnerselskab
Gyngemose Parkvej 50
2850 Søborg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

24 13

2010

Dirigent:



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for 2009 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 2010

DATEA Administrator
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
TEL. 45 26 01 02
Fax 45 26 01 23



DATEA A/S

København, den 9. marts 2010

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 2009, 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 2009 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

København, den 9. marts 2010

Ernst & Young

Godkendt Revisionpartnerselskab


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 nominal 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 2009

| | Note | 2009 kr. | 2008 kr. |
|---|------|-----------------|-----------------|
| Indtægter | | | |
| Boligafgift | 1 | 870.000 | 696.345 |
| Andre indtægter | 2 | 27.060 | 19.407 |
| Indtægter i alt | | <u>897.060</u> | <u>715.752</u> |
| Udgifter | | | |
| Ejendomsomkostninger | | | |
| Reparation og vedligeholdelse | 3 | 194.147 | 298.000 |
| Skatter og forsikringer | 4 | 82.739 | 94.586 |
| Forbrugsafgifter og abonnementer | 5 | 175.533 | 117.610 |
| Renholdelse og ejendomsfunktionær | 6 | 49.657 | 41.219 |
| | | <u>502.076</u> | <u>551.415</u> |
| Administrationsomkostninger | 7 | <u>119.122</u> | <u>88.955</u> |
| Finansieringsudgifter | 8 | <u>202.744</u> | <u>133.939</u> |
| Udgifter i alt | | <u>823.942</u> | <u>774.309</u> |
| Driftsresultat før afskrivninger m.v. | | 73.118 | -58.557 |
| Overført til konto for betalte prioritetsafdrag | 8 | -146.171 | -122.925 |
| Afskrivninger | 9 | -27.552 | -27.552 |
| Årets resultat | | <u>-100.605</u> | <u>-209.034</u> |
| overført til tabs- og vindingskonto | | | |

Balance

pr. 31. december 2009

| | Note | 2009 kr. | 2008 kr. |
|--|------|--------------------------------|--------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Ejendommen Willemoesgade 77 m.fl. matr. nr. 2760 af Udenbys Klædebo Kvarter (Ejendomsvurdering 2008, kr. 31.000.000) | 9 | 2.704.054 | 2.731.606 |
| Igangværende projekt, facade og tagterrasse | 10 | <u>2.256.797</u> | <u>2.083.053</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | <u>4.960.851</u> | <u>4.814.659</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Tilgodehavender | | 432 | 0 |
| Varmeregnskab 2009/2010 | 11 | 1.657 | 0 |
| Varmeregnskab 2008/2009 | | 2.844 | 0 |
| Restancer | | 5.741 | 682 |
| Mellemregning administrator | | 783 | 0 |
| Mellemregning igangværende overdragelser | | <u>620.007</u> | <u>660.065</u> |
| Tilgodehavender i alt | | <u>631.464</u> | <u>660.747</u> |
| Likvide midler | | | |
| Kassebeholdning | | 3.494 | 4.734 |
| Arbejdernes Landsbank, konto 5379-0385220 | | 738.142 | 832.620 |
| Arbejdernes Landsbank, konto 5379-7760897 | | <u>291.663</u> | <u>479.526</u> |
| Likvide midler i alt | | <u>1.033.299</u> | <u>1.316.880</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>1.664.763</u> | <u>1.977.627</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>6.625.614</u></u> | <u><u>6.792.286</u></u> |

Balance

pr. 31. december 2009

| | Note | 2009 kr. | 2008 kr. |
|--|------|-------------------------|-------------------------|
| Passiver | | | |
| Egenkapital | | | |
| Andelsindskud | | 17.335 | 17.335 |
| Konto for prioritetsafdrag: | | | |
| Saldo pr. 1. januar 2009 | | 1.809.792 | |
| Overført ifølge resultatopgørelsen | | <u>146.171</u> | 1.809.792 |
| Tab- og vindingskonto: | | | |
| Saldo pr. 1. januar 2009 | | -513.357 | |
| Overført ifølge resultatopgørelsen | | <u>-100.605</u> | -513.357 |
| Egenkapital i alt | | <u>1.359.336</u> | <u>1.313.770</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld | 8 | <u>3.755.130</u> | <u>3.901.301</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | | <u>3.755.130</u> | <u>3.901.301</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Varmeregnskab 2009/2010 | | 0 | 13.973 |
| Varmeregnskab 2008/2009 | | 0 | 600 |
| Antenne- og bredbåndsregnskab | 12 | 0 | 2.648 |
| Skyldige omkostninger | 13 | 249.031 | 136.412 |
| Mellemregning, køb/salg andele | | 1.262.117 | 1.418.179 |
| Indgået før forfald | | 0 | 3.255 |
| Mellemregning administrator | | 0 | 2.148 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>1.511.148</u> | <u>1.577.215</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>5.266.278</u> | <u>5.478.516</u> |
| Passiver i alt | | <u>6.625.614</u> | <u>6.792.286</u> |
| Eventualaktiver og -forpligtelser | 14 | | |
| Beregning af andelsværdi | 15 | | |

Noter

| | 2009 | 2008 |
|--|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Note 4. Skatter og forsikringer | | |
| Ejendomsskatter | 57.100 | 54.536 |
| Forsikringer | 25.639 | 40.050 |
| | <u>82.739</u> | <u>94.586</u> |
| Note 5. Forbrugsafgifter og abonnementer | | |
| Renovation m.v. | 43.716 | 32.753 |
| Elafgifter | 18.423 | 14.033 |
| Vand | 114.037 | 66.192 |
| Internet | 4.044 | 4.632 |
| Betaling fra merforbrugere | -4.687 | 0 |
| | <u>175.533</u> | <u>117.610</u> |
| Note 6. Renholdelse og ejendomsfunktionær | | |
| Arbejdsskadeforsikring m.v. | 5.163 | 3.478 |
| Ejendomsservice | 29.549 | 25.685 |
| Snerydning, grus og saltning | 14.945 | 12.056 |
| | <u>49.657</u> | <u>41.219</u> |
| Note 7. Administrationsomkostninger | | |
| Administration | 39.776 | 38.896 |
| Revision inkl. tryk af regnskaber m.v. | 18.000 | 16.375 |
| Konsulentbistand | 26.200 | 5.816 |
| Fotokopiering og EDB | 5.639 | 0 |
| Kontorartikler, porto og gebyrer m.v. | 0 | 10.420 |
| Telefon og telefontilskud | 500 | 10.287 |
| Honorar til bestyrelsen | 12.800 | 0 |
| Mødeudgifter | 3.059 | 4.930 |
| Kassedifference | 2.807 | 808 |
| Tab på debitorer | 0 | 1.423 |
| Diverse serviceabonnementer | 10.341 | 0 |
| | <u>119.122</u> | <u>88.955</u> |

Noter

| | | | | 2009 | 2008 |
|--|--------|---------|---------|------------------|-------------------|
| | | | | kr. | kr. |
| Note 8. Finansieringsudgifter | | | | | |
| Prioritetsydelse og øvrige renter | | | | | |
| Prioritetsrenter | | | | 220.115 | 106.666 |
| Renter, bank og giro | | | | -17.371 | -26.402 |
| Låneomkostninger | | | | 0 | 53.675 |
| | | | | <u>202.744</u> | <u>133.939</u> |
| | | | | | |
| | | | | Restgæld | Kursværdi |
| | | | | pr. 31/12 | pr. 31/12 |
| | | | | 2009 | 2009 |
| | Kurs | Renter | Afdrag | | |
| Realkredit Danmark | | | | | |
| 3,6124%, restløbetid 10 år 9 mdr. | | | | | |
| opr. kr. 2.125.000, 3% | | | | | |
| | 101,08 | 69.495 | 122.321 | 1.633.904 | 1.651.521 |
| Kontantlån | | | | | |
| 6,6508%, restløbetid 28 år 10 mdr. | | | | | |
| opr. Kr. 2.150.000, 6% | | | | | |
| | 106,89 | 150.620 | 23.850 | 2.121.226 | 2.267.384 |
| Kontantlån | | | | | |
| | | | | <u>220.115</u> | <u>146.171</u> |
| | | | | <u>3.755.130</u> | <u>3.918.905</u> |
| | | | | | |
| | | | | | 2009 |
| | | | | | kr. |
| Note 9. Ejendommen Willemoesgade 77 m.fl. matr. nr. | | | | | |
| Bogført værdi pr. 1. januar 2009 | | | | | 2.533.647 |
| | | | | | <u>2.533.647</u> |
| Anlæg og installationer | | | | | |
| Bredbåndsinstallation | | | | 80.100 | |
| Afskrivning bredbåndsinstallation m.v., 10% 2. år | | | | -8.900 | 71.200 |
| Vaskemaskine | | | | 77.850 | |
| Afskrivning vaskemaskine, 10% 2. år | | | | -8.650 | 69.200 |
| Bredbåndsinstallation m.v. primo | | | | 40.009 | |
| Afskrivning bredbåndsinstallation m.v., 10% 7. år | | | | -10.002 | 30.007 |
| Ejendommen inkl. anlæg m.v. i alt | | | | | <u>2.704.054</u> |
| Ejendomsvurdering 2008 | | | | | <u>31.000.000</u> |

Noter

2009

kr.

Note 10. Igangværende projekt, facade og tagterrasse

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Hovedentreprenør facaderenovering | 1.888.009 |
| Rådgivning | 132.742 |
| Entreprisedforsikring | 8.406 |
| Administrationshonorar, byggesag | 34.332 |
| Låneomkostninger | 17.064 |
| Revision | 2.500 |
| Skyldige byggeomkostninger | 173.744 |
| | <u>2.256.797</u> |

Note . Varmeregnskab 2009/2010

| | |
|----------------------------|--------------|
| Fjernvarmeudgifter | 38.002 |
| Opkrævet a conto | -36.345 |
| Afregning af varmeregnskab | 2.844 |
| | <u>4.501</u> |

Note 12. Antenne- og bredbåndsregnskab

| | |
|--|----------|
| Saldo pr. 1. januar 2009 | -2.648 |
| CopyDan | 4.301 |
| Bredbåndsudgift | 4.225 |
| Opkrævet a conto | -1.834 |
| Overført til resultatopgørelsen (note 5) | -4.044 |
| | <u>0</u> |

Note 13. Skyldige omkostninger

| | |
|---|----------------|
| Revision inkl. tryk af regnskaber m.v. | 18.000 |
| E.P. Administration (ifm. byggesag) | 20.600 |
| Skyldige byggeomkostninger (facaderenovering) | 173.744 |
| Diverse kreditorer | 25.355 |
| Skyldig varmeregnskab | 11.332 |
| | <u>249.031</u> |

Noter

Note 14. Eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Administrator oplyser, at ejerpantebreve store nominel, kr. 290.000 er deponeret hos DATEA A/S

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 23. februar 2010 af statsautoriseret ejendomsmægler, MDE, Bente Kjølhedes Bogført værdi af ejendommen | | 35.000.000 <u>4.960.851</u> 30.039.149 |
| Prioritetsgæld, restgæld | 3.755.130 | |
| Prioritetsgæld, kursværdi | <u>3.918.905</u> | <u>-163.775</u> 29.875.374 |
| Egenkapital | | <u>1.359.336</u> 31.234.710 |
| Hensat til vedligeholdelse | | <u>-2.000.000</u> <u>29.234.710</u> |
| | <u>29.234.710</u> | |
| Andelskroneværdi pr. 31. december 2009 | 17.335 | <u>1.686,46</u> |
| Maksimal andelskroneværdi pr. 31. december 2009 | | <u>1.801,83</u> |
| <p>Valuaren har i vurderingsrapporten oplyst, at vurderingen er baseret på en afkastprocent på 2,5%</p> <p>Vurderingen er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet beregninger viser, at en stigning i afkastningsprocenten fra 2,5% til 3% vil reducere markedsværdien af ejendommen med kr. 5.833.000. En sådan ændring af afkastprocenten vil medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 336,487 til kr. 1.349,97.</p> <p>Nye andelshavere (købere) skal være særligt opmærksomme på denne forudsætning for vurderingen af andelskronen.</p> | | |
| Senest vedtagne andelsværdi | | <u>1.500,00</u> |