

Andelsboligforeningen

Willemoesgade 77 m.fl.

Fiskedamsgade 7

2100 København Ø

CVR-nr. 18 91 98 77

Årsrapport
for 2010

Administrator:

DATEA A/S

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 45 26 01 02

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Andelsværdiberegning	21

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Willemoesgade 77 m.fl.

Beliggende

Fiskedamsgade 7

2100 København Ø

CVR-nr. 18 91 98 77

Matr. nr. 2760, Udenbys Klædebo Kvarter, København

Bestyrelse

Mikkel Andersen, Formand

Thomas Borch

Wendy Beekhuis

Thomas Kam

Administrator

DATEA A/S

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 45 26 01 02

Revision

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Gyngemose Parkvej 50

2860 Søborg

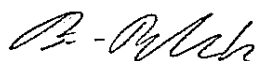
Tlf.: 35 87 22 22

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

6 14

2011

Dirigent:



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2010 for Andelsboligforeningen
Willemoesgade 77 m.fl..

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser
for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver,
passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens
aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

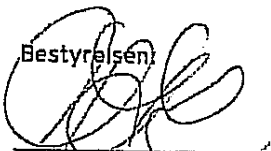
København, den 15. marts 2011

Administrator:


DATEA A/S

København, den 15. marts 2011

Bestyrelsen:




Mikkel Andersen, Formand



Thomas Borch



Wendy Beekhuis



Thomas Kam

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 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 15. marts 2011

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Hanne Sandersen

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Willemoesgade 77 m.fl. er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A 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 andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af den i december 2010 offentliggjorte vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger ændret på følgende områder:

- Afdrag på prioritetsgæld indgår ikke længere i resultatopgørelsen, men fremgår af resultatdisponeringen. Hidtil har prioritetsafdragene indgået i finansieringsudgifterne, og dermed budgetresultatet. Modposten indgik i årets resultat.
- Ejendommen værdiansættes fremadrettet til dagsværdi. Hidtil har ejendommen været værdiansat til kostpris.
- Der er foretaget en reservation til vedligeholdelse af ejendommen under egenkapitalens andre reserver. Modposten indgår i resultatdisponeringen. Hidtil har reservationen været foretaget under andelsværdiberegningen.
- Sammenligningstallene er ikke tilpasset praksisændringen.
- Virkning af praksisændringen er indregnet i egenkapitalens primo, jf. note 13.
- Opstillingsformen for resultatopgørelsen er tilpasset den ny vejledning.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det løbende regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i.h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri indgår i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, samt renter af bankgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen 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.).

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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. 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.

Installationer afskrives over forventet brugstid, der er fastsat til 10 år.

Der afskrives ikke på foreningens ejendommen i øvrigt.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt eventuel 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 låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 18 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 19. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 16, stk. 2.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at generalforsamlingens prisfastsættelser er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

Resultatopgørelse for 2010

	note	Realiseret 2010 kr.	Budget 2010 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009 kr.
Indtægter				
Boligafgift		918.633	921.477	870.000
Andre indtægter	1	<u>22.498</u>	<u>14.000</u>	<u>27.060</u>
Indtægter i alt		<u>941.131</u>	<u>935.477</u>	<u>897.060</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	2	91.579	96.000	87.902
Forbrugsafgifter	3	148.810	141.000	175.533
Renholdelse og ejendomsfunktionær	4	84.639	83.000	44.494
Vedligeholdelse, løbende	5	577.169	492.160	194.147
Administrationsomkostninger	6	99.672	281.000	119.122
Afskrivning på installationer	10	<u>27.552</u>	<u>27.552</u>	<u>27.552</u>
Omkostninger i alt		<u>1.029.421</u>	<u>1.120.712</u>	<u>648.750</u>
Resultat før finansielle poster		<u>-88.290</u>	<u>-185.235</u>	<u>248.310</u>
Finansielle indtægter	7	1.492	1.000	17.371
Finansielle omkostninger	8	<u>222.255</u>	<u>216.000</u>	<u>220.115</u>
Finansielle poster, netto		<u>220.763</u>	<u>215.000</u>	<u>202.744</u>
Årets resultat		<u><u>-309.053</u></u>	<u><u>-400.235</u></u>	<u><u>45.566</u></u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		152.276	148.000	146.171
Regnskabsmæssige afskrivninger på installationer		27.552	0	27.552
Renter, bank		-7.842	0	0
Overført restandel af årets resultat		<u>-481.039</u>	<u>-548.235</u>	<u>-128.157</u>
Disponeret i alt		<u><u>-309.053</u></u>	<u><u>-400.235</u></u>	<u><u>45.566</u></u>

Balance

pr. 31. december

	note	2010 kr.	2009 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 2760 Udenbys Klædebo Kvarter, København Dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 31. december 2010. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 31.000.000.	9	32.600.348	2.533.647
Installationer	10	142.855	170.407
Igangværende projekt	10	<u>2.256.797</u>	<u>2.256.797</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>35.000.000</u>	<u>4.960.851</u>
Anlægsaktiver		<u>35.000.000</u>	<u>4.960.851</u>
Tilgodehavender		0	432
Varmeregnskab 2009/2010	11	-423	1.657
Varmeregnskab 2008/2009		0	2.844
Restancer		5.174	5.741
Mellemregning administrator		0	783
Mellemregning igangværende overdragelser		0	620.007
ELO-honorar		<u>15.300</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>20.051</u>	<u>631.464</u>
Likvide beholdninger	12	<u>831.680</u>	<u>1.033.299</u>
Omsætningsaktiver		<u>851.731</u>	<u>1.664.763</u>
Aktiver		<u><u>35.851.731</u></u>	<u><u>6.625.614</u></u>

Balance

pr. 31. december

	note	2010 kr.	2009 kr.
Passiver			
Andelsindskud		17.335	17.335
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		30.066.701	0
Indeksering af prioritetsgæld		0	1.955.963
Overført resultat mv.		-3.038.554	-613.962
Egenkapital før andre reserver		<u>27.045.482</u>	<u>1.359.336</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		4.071.502	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		0	0
Andre reserver		<u>4.071.502</u>	<u>0</u>
Egenkapital	13	<u>31.116.984</u>	<u>1.359.336</u>
Prioritetsgæld			
Prioritetsgæld	14	3.602.853	3.755.130
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele m.v.		1.106.124	1.262.117
Mellemregning administrator		0	0
Øvrig gæld	15	<u>25.770</u>	<u>249.031</u>
Gældsforpligtelser	16	<u>4.734.747</u>	<u>5.266.278</u>
Passiver		<u><u>35.851.731</u></u>	<u><u>6.625.614</u></u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	17		
Nøgletal	18		
Beregning af andelsværdi	19		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2010 kr.	Budget 2010 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009 kr.
Note 1. Andre indtægter			
Vaskerikort	0	0	0
Fællesvaskeri	20.623	14.000	21.424
Rykkergebyr	1.275	0	1.787
Lejeindtægt p-plads og garager	600	0	600
Diverse indtægter	0	0	3.849
	<u>22.498</u>	<u>14.000</u>	<u>27.660</u>
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	61.098	61.000	57.100
Forsikringer , ejendom	25.564	30.000	25.639
Arbejdsskadeforsikring	4.917	5.000	5.163
	<u>91.579</u>	<u>96.000</u>	<u>87.902</u>
Note 3. Forbrugsafgifter			
Renovation	42.431	43.000	43.716
Elforbrug fællesarealer	15.252	18.000	18.423
Vand	83.693	80.000	114.037
Internet	12.110		4.044
Betaling fra merforbrugere	-4.676		-4.687
	<u>148.810</u>	<u>141.000</u>	<u>175.533</u>
Note 4. Renholdelse og ejendomsfunktionær			
Snerydning	21.076	15.000	14.945
Ejendomsservice	63.563	63.000	29.549
Artikler m.v., fællesarealer	0	5.000	0
	<u>84.639</u>	<u>83.000</u>	<u>44.494</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2010 kr.	Budget 2010 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009 kr.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Tag og tagrender	0	0	2.878
Vedligeholdelse	12.827	0	12.640
Varmeanlæg	0	12.000	858
Bygning, indvendig, diverse	20.821	0	13.750
Lofter	0	0	46.000
Vandinstallationer	30.371	0	4.935
El-installationer	23.055	0	46.961
Udvendigt vinduer/døre	0	0	1.725
Afløbsinstallationer	422.185	0	0
Fællesarbejde	2.948	3.000	2.098
Fællesarealer, artikler	8.524	0	4.825
Gårdlaug	35.599	40.000	57.477
Kloakker	0	330.000	0
Diverse vedligeholdelse til budgettering	0	107.160	0
Gulve	5.492	0	0
Bygning, indvendig vicevært	12.169	0	0
El-pærer m.v.	3.178	0	0
	<u>577.169</u>	<u>492.160</u>	<u>194.147</u>
Note 6. Administrationsomkostninger			
Administration	40.689	41.000	39.776
Revision inkl. tryk af regnskaber	18.540	17.000	18.000
Regnskabsmæssig assistance vedr. praksisændring	2.000	0	0
Konsulentbidrag	7.500	175.000	26.200
Fotokopiering og EDB	4.500	6.000	5.639
Kontorartikler, porto og gebyrer m.v.	0	6.000	0
Telefon og telefontilskud	246	2.000	500
Honorar til bestyrelsen	12.800	13.000	12.800
Mødeudgifter	0	5.000	2.657
Gebyrer, PBS, bank m.v.	12.915	4.000	2.807
Diverse serviceabonnementer	0	12.000	10.341
Generalforsamling	482	0	402
	<u>99.672</u>	<u>281.000</u>	<u>119.122</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2010 kr.	Budget 2010 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009 kr.
Note 7. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	1.492	1.000	17.371
	<u>1.492</u>	<u>1.000</u>	<u>17.371</u>
Note 8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	214.413	216.000	220.115
Renter, bank	7.842	0	0
	<u>222.255</u>	<u>216.000</u>	<u>220.115</u>

Noter til balancen

	2010 kr.	2009 kr.
Note 9. Ejendommen, Matr. nr. 2760 Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Kostpris 1. januar	2.533.647	2.533.647
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>2.533.647</u>	<u>2.533.647</u>
Opskrivninger 1. januar	0	0
Praksisændring, opskrivning af ejendom primo	30.066.701	0
Årets opskrivning	0	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. december	<u>30.066.701</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>32.600.348</u>	<u>2.533.647</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Som indikator for dagsværdien er anvendt valuarvurdering foretaget i januar 2011.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 31.000.000.

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 i andelsværdiberegningen fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

Noter til balancen - fortsat

	2010 kr.	2009 kr.
Note 10. Installationer		
Kostpris 1. januar	275.521	275.521
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>275.521</u>	<u>275.521</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	105.114	77.562
Afskrivning indeværende år	<u>27.552</u>	<u>27.552</u>
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>132.666</u>	<u>105.114</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>142.855</u>	<u>170.407</u>
Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10</u>
Note 10. Igangværende projekt		
Kostpris 1. januar	2.256.797	2.083.053
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>173.744</u>
Kostpris 31. december	<u>2.256.797</u>	<u>2.256.797</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	0	0
Afskrivning indeværende år	<u>0</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.256.797</u>	<u>2.256.797</u>
Note 11. Varmeregnskab 2009/2010		
Fjernvarmeudgifter	41.945	38.002
Opkrævet a conto	<u>42.368</u>	<u>36.345</u>
	<u>-423</u>	<u>1.657</u>

Noter til balancen - fortsat

	2010	2009
	kr.	kr.
Note 12. Likvide beholdninger		
Sydbank 6814-1028206	831.390	0
Arbejdernes Landsbank, konto 5379-0385220	0	738.142
Arbejdernes Landsbank, konto 5379-7760897	0	291.663
Kassebeholdning	290	3.494
	<u>831.680</u>	<u>1.033.299</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 13. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver					Andre reserver		Egenkapital i alt
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Konto for prioritetsafdrag	Overført resultat mv.	I alt	Reserve til imødegøelse af værdiforringelse ejendom, kurs- regulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	
Saldo pr. 1. januar	17.335	0	1.955.963	-613.962	1.359.336	0	0	1.359.336
Årets opskrivning	0							0
Korrektion som følge af praksis- ændring	30.066.701	-1.955.963	1.955.963	30.066.701				30.066.701
Praksisændring, reserve værdiforringelse m.v.			-2.000.000	-2.000.000	2.000.000		2.000.000	0
Reserveret til værdiforringelse og vedligeholdelse			-2.071.502	-2.071.502	2.071.502		2.071.502	0
Overført af årets resultat			-309.053	-309.053				-309.053
Saldo 31. december	17.335	30.066.701	0	-3.038.554	27.045.482	4.071.502	0	31.116.984

Noter til balancen, fortsat

Note 14. Prioritetsgæld	Lånetype	Kurs	Løbetid år	Renter og bidrag 2010	Betalte afdrag 2010	Nominel restgæld 31/12	Regnskabs- mæssig værdi 31/12	Heraf	
								afdrag 31/12	næste års afdrag 31/12
	RD Kredit A/S, Kontantlån								
	opr. Kr. 2.125.000, pålydende rente 3% p.a.	99,48	9,90	64.458	126.800	1.507.104	1.507.104	131.380	1.542.974
	Effektiv rentesats 3,6124 % p.a.								
	RD Kredit A/S, Kontantlån								
	Opr. Kr. 2.150.000, pålydende rente 6% p.a.	100,00	27,10	149.955	25.476	2.095.749	2.095.749	27.171	2.236.819
	Effektiv rentesats 6,6508 % p.a.			214.413	152.276	3.602.853	3.602.853	158.551	3.779.793
	Modtaget ydelsesstøtte			0					
				214.413					

Noter til balancen - fortsat

	2010	2009
	kr.	kr.
Note 15. Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.540	18.000
Regnskabsmæssig assistance vedr. praksisændring	2.000	0
E.P.Administration (ifm. Byggesag)	0	20.600
Skyldige byggeomkostninger (facaderenovering)	0	173.744
Diverse kreditorer	5.230	25.355
Skyldige varmeregnskab	0	11.332
	<u>25.770</u>	<u>249.031</u>

Note 16. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 3.444.302 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 14.

Noter til balancen - fortsat

Note 17. Eventualaktiver og -forpligtelser

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

For lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personlig og pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Der er stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 4.275.000 kr. i ejendommen.

Afgivne garantier

Administrator oplyser, at ejerpantebreve nom. kr. 290.000 er stillet som sikkerhed for kassekredit med maksimum kr. 400.000.

Øvrige noter til årsregnskabet

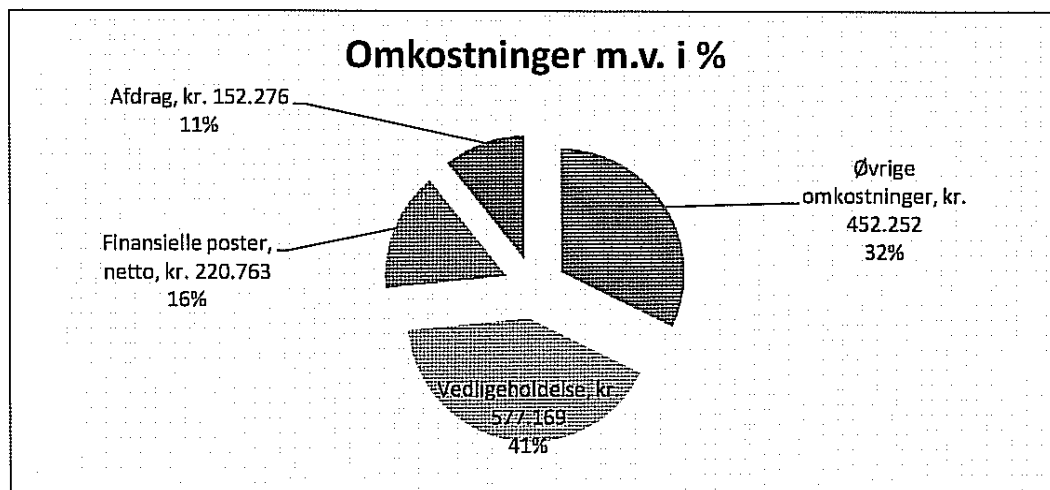
Note 18. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer.

I Andelsboligforeningen Willemoesgade 77 m.fl. anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR oplysninger følgende:

Antal lejligheder	Boligtype	Areal m ²
29	Andelsboliger	2.127
29		2.127

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr./m ² andele	kr./m ² totalejd.	kr./m ²	i %
Offentlig ejendomsvurdering	14.575	14.575		
Anskaffelsessum (kostpris)	1.191	1.191		
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	1.826			
Foreslået andelsværdi	12.632			
Henlæggelser uden for andelsværdi	1.914			
Boligafgift i gennemsnit	432			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter				98



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 19. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi i henhold til valuarvurdering) samt vedtægternes § 15:

	kr.	
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser 31. december		27.045.482
Korrekationer i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, regnskabsmæssig værdi 31. december	3.602.853	
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, kursværdi 31. december	<u>-3.779.793</u>	<u>-176.940,0</u>
		<u><u>26.868.542</u></u>

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 31. december 2010. Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 2,15% til 2,65% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 6.604.000. En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 380,97 til kr. 1.169,03. Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	<u>26.868.542</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	17.334,54	<u>1.550,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 24. marts 2010		<u>1.550,00</u>

