

ADLEX-MÜRSCH
Købmagergade 60, 3.sal
1150 København K
Tlf.: 33 30 70 80



A/B Willedam
CVR-nr.: 18 91 98 77

ÅRSRAPPORT
1. januar 2019 til 31. december 2019

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab 1. januar 2019 til 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-26

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Willedam c/o ADLEX-MÜRSCH Ejend. adm. A/S Købmagergade 60, 3. 1150 København K
	CVR-nr.: 18 91 98 77 Stiftet: 1964 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Matr. nr: 2760 Landsejerlav: Udenbys Klædebo Kvarter, København
Bestyrelse	Michala Koch Heerup Anna Lykke Thorup Kristinna Thostrup Jensen Sidse Ra Gerdrup Frederik Bo Karup
Administration	ADLEX-MÜRSCH Købmagergade 60, 3.sal 1150 København K Tlf.: 33 30 70 80
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2020

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019 for Andelsboligforeningen Willedam.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019.

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 2. april 2020

Administrator:

ADLEX-MÜRSCH

København, den 2. april 2020

Bestyrelse:

Michala Koch Heerup
formand

Anna Lykke Thorup

Kristinna Thostrup Jensen

Sidse Ra Gerdrup

Frederik Bo Karup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Willedam

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Willedam for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 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.

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, andelsboliglovens § 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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. 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 revisionshandlingerne 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 tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, 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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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 2. april 2020

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 årsregnskabsloven for regnskabsklasse A med tilvalg fra højere klasser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give 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.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter 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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), kurstab ved indfrielse af kontantlån 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.

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.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 10 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers 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, 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. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i note 22 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14.1, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2019 til 31. december 2019

		Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Boligafgift		1.052.654	1.052.654	1.052.654
Øvrige indtægter	1	3.600	4.000	56.792
Indtægter i alt		1.056.254	1.056.654	1.109.446
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	2	131.130	127.407	126.068
Forbrugsafgifter	3	133.538	135.499	129.146
Renholdelse	4	128.599	94.390	148.830
Vedligeholdelse, løbende	5	43.841	155.000	93.705
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	6.250	200.000	31.750
Administrationsomkostninger	7	77.554	78.308	80.750
Øvrige foreningsomkostninger	8	41.924	48.700	56.678
Vaskeriregnskab	9	18.022	-20.000	955
Omkostninger i alt		580.858	819.304	667.882
Resultat før finansielle poster		475.396	237.350	441.564
Finansielle omkostninger	10	118.936	142.500	145.173
Låneomkostninger	11	209.033	0	0
Finansielle poster, netto		327.969	142.500	145.173
Årets resultat		147.427	94.850	296.391
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		177.129	227.500	224.961
Overført restandel af årets resultat		-29.702	-132.650	71.430
Disponeret i alt		147.427	94.850	296.391

Balance pr. 31. december

		2019	2018
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 2760, Udenbys Klædebo Kvarter, København	12	63.300.000	63.000.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 12. januar 2020			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 31.000.000			
Inventar, driftsmidler m.v.	13	0	0
Materielle anlægsaktiver		63.300.000	63.000.000
Restancer, andelshavere		2.592	3.009
Periodeafgrænsningsposter		50.301	44.303
Energimærkning		4.500	7.125
Andre tilgodehavender	14	12.705	23.489
Tilgodehavender		70.098	77.926
Likvide beholdninger	15	610.323	469.979
Omsætningsaktiver		680.421	547.905
Aktiver		63.980.421	63.547.905

Balance pr. 31. december

		2019	2018
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		17.362	17.362
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuærvurdering ift. kostpris)		56.005.071	55.705.071
Overført resultat m.v.		-3.264.301	-911.728
		52.758.132	54.810.705
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		6.500.000	4.000.000
Andre reserver		6.500.000	4.000.000
Egenkapital	16	59.258.132	58.810.705
Prioritetsgæld	17	4.649.455	4.639.812
Mellemregning andelshavere		2.236	6.043
Deposita, varme		0	2.500
Uafsluttet varmeregnskab	18	11.350	8.836
Afsluttet varmeregnskab		0	17.947
Skyldige omkostninger	19	59.248	62.062
Gældsforpligtelser	20	4.722.289	4.737.200
Passiver		63.980.421	63.547.905
Eventualforpligtelser	21		
Nøgleoplysninger	22		
Beregning af andelsværdi	23		

Noter til resultatopgørelse for 2019

	Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Øvrige indtægter			
Indtægt fra arbejdsdag	3.600	4.000	3.000
Kloakregning 2017 indtægtsført	0	0	53.249
Salg af nøglebrikker	0	0	543
	3.600	4.000	56.792
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	87.407	87.407	87.407
Bygningsforsikring	28.759	40.000	24.452
Arbejdsskedeforsikring	1.674	0	1.719
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.235	0	3.235
Glasforsikring	3.518	0	3.452
Forsikringsformidling	6.537	0	5.803
	131.130	127.407	126.068
Note 3. Forbrugsafgifter			
Renovation	53.844	55.499	52.964
Elforbrug fællesarealer	15.464	15.000	13.458
Vandafgifter	64.230	65.000	62.724
	133.538	135.499	129.146
Note 4. Renholdelse			
Trappevask	61.379	61.380	54.626
Ejendomsservice	0	0	6.741
Vinduespolering	4.425	5.000	4.425
Gårdlaug	41.891	-	41.891
Snerydning	18.750	20.000	16.360
Skadedyrsbekæmpelse	817	5.500	6.192
Skorstensfejning	837	0	820
Containerleje og mobilsug	0	2.510	2.150
Anden renholdelse	500	0	0
Leje renovationslift	0	0	15.625
	128.599	94.390	148.830

Noter til resultatopgørelse for 2019

	Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	KR.	KR.	KR.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Vaskeri, vaskebrik	0	-	181
VVS varmeanlæg og serviceabonnement	9.775	-	31.663
Blikkenslager	0	-	6.363
Maler	2.295	-	4.973
Elektriker	10.252	-	24.442
Tømrer/snedker	8.750	-	2.828
Murer	0	-	2.750
Kloak	6.712	-	18.617
Låsesmed	6.057	-	1.888
Til budgettering	0	155.000	0
	43.841	155.000	93.705
Note 6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Pudsning og maling af vægge	0	0	31.750
Byggesag, Tag	6.250	0	0
Til budgettering	0	200.000	0
	6.250	200.000	31.750
Note 7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	40.808	40.808	39.619
Administrationshonorar, ekstraordinært	0	0	133
Nøgletalsoplysninger	6.250	6.250	6.250
Administration af e-boks/dokumenthåndtering	3.050	1.250	1.250
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.000	22.000	21.875
Regulering revision tidligere år	-375	0	0
Advokat	0	0	3.750
Kontrolmanual	1.176	1.200	2.256
Gebyrer (banker m.v.)	1.253	2.000	1.631
Gebyrer (nets)	2.047	2.000	2.334
Porto og bude	1.311	1.000	372
Website: hosting, domaine	34	0	378
Internet, foreningsbetalt	0	1.800	902
	77.554	78.308	80.750

Noter til resultatopgørelse for 2019

	Realiseret 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	KR.	KR.	KR.
Note 8. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar og godtgørelser	19.250	26.950	18.498
Generalforsamlingsomkostninger	741	4.500	0
Bestyrelsesomkostninger	2.480	0	4.328
Arbejdsdage og fællesarrangementer	1.332	1.500	731
Antenne	2.871	4.500	4.506
Valuarvurdering (to år i 2018)	15.250	11.250	25.000
Diverse øvrige omkostninger	0	0	3.615
	41.924	48.700	56.678
Note 9. Vaskeriregnskab			
Fællesvaskeri	-22.432	-20.000	-17.729
Vaskeri, reparation og service	40.454	0	18.684
	18.022	-20.000	955
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	118.648	142.500	144.898
Renteudgifter kreditorer	288	0	275
	118.936	142.500	145.173
Note 11. Låneomkostninger			
Gebyrer	10.750	0	0
Lånesagshonorar	25.000	0	0
Kurstab ved indfrielse af prioritetslån	168.283	0	0
Provision	5.000	0	0
	209.033	0	0

Noter til balancen pr. 31. december

	2019	2018
	KR.	KR.
Note 12. Ejendommen matr. nr. 2760, Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Kostpris pr. 1. januar	7.294.929	7.294.929
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	7.294.929	7.294.929
Opskrivninger pr. 1. januar	55.705.071	49.705.071
Årets opskrivning	300.000	6.000.000
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	56.005.071	55.705.071
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	63.300.000	63.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering pr. 31. december 2019 af ejendomsmægler og valuar Emil Ozol-Ellekilde.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 31.000.000.

Valuaren har foretaget vurderingen af ejendommen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurdering af andelsboligforeningsejendomme iht. andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2, litra b." udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening og har anvendt en DCF-model, der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode (budgetperioden). Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil, dvs. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen forventes at have en drift, der ikke ændrer sig væsentligt over tid, sædvanligvis det tidspunkt hvor alle lejligheder med omkostningsbestemt husleje er fraflyttet og lejlighederne gennemgribende moderniseret og udlejet til en højere kvadratmeterpris ("det lejedes værdi"). Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Ejendommen værdiansættes som udlejningsejendom til den kontante markedsværdi og beregningerne er baseret på en række forudsætninger, herunder forrentningskrav, inflationsprocent, forventet niveau for omkostningsbestemt husleje/"det lejedes værdi"/markedisleje, forrentningsprocent af opkrævede deposita, budgetperiode, mulighed for overgang til udleje efter "det lejedes værdi", moderniseringsfrekvens og de forventede omkostninger ved en dertil knyttet gennemgribende modernisering.

Det fremgår eksempelvis af vurderingsrapporten, at beregningerne er baseret på et forrentningskrav på 2,80%, en inflation på 1,00%, en omkostningsbestemt husleje på 627 kr./m², "det lejedes værdi" på 1.460 kr./m² og en budgetperiode på 15 år.

Noter til balancen pr. 31. december

Note 12. Ejendommen matr. nr. 2760, Udenbys Klædebo Kvarter, København (fortsat)

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i forudsætningerne, og en ændring af disse vil ændre den beregnede dagsværdi af ejendommen, og tilsvarende medføre en ændring i andelsværdien.

Af vurderingsrapporten fremgår det eksempelvis, at en stigning i afkastprocenten fra 2,80 pct., til 3,30 pct., vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med kr. 11.892.429, svarende til en ændring af værdien pr. indskudt aktiekrone fra 3.029,7129 kr. til 2.344,7314 kr. jf. nedenstående oversigt:

Forrentning	Vurdering	Ændring	Andelsværdi
2,30%	80.448.349	17.148.349	4.017,4254
2,55%	73.481.160	10.181.160	3.616,1285
2,70%	66.161.053	2.861.053	3.194,5042
2,80%	63.300.000	0	3.029,7129
2,90%	60.537.864	-2.762.136	2.870,6191
3,05%	56.821.501	-6.478.499	2.656,5636
3,30%	51.407.571	-11.892.429	2.344,7314

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	2019	2018
	KR.	KR.
Note 13. Inventar, driftsmidler m.v. (Vaskemaskine/Tørretumbler)		
Kostpris pr. 1. januar	335.521	335.521
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	335.521	335.521
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	335.521	335.521
Årets afskrivning	0	0
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	335.521	335.521
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	0	0
Forventet levetid, år	10	10
Note 14. Andre tilgodehavender		
Bestyrelses honorar m.v.	12.705	23.489
	12.705	23.489
Note 15. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter	607.380	466.659
Kassebeholdning	2.943	3.320
	610.323	469.979

Noter til balancen

Note 16. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital I alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overtørt resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	
Saldo pr. 1. januar 2019	17.362	55.705.071	-911.728	54.810.705	0	4.000.000	4.000.000	58.810.705
Årets værdiregulering ejendom		300.000		300.000			0	300.000
Overført til andre reserver			0	0	0		0	0
Reserveret til vedligeholdelse			-2.500.000	-2.500.000		2.500.000	2.500.000	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag			177.129	177.129				177.129
Regnskabsmæssige afskrivninger			0	0				0
Rest af årets resultat			-29.702	-29.702				-29.702
Saldo pr. 31. december 2019	17.362	56.005.071	-3.264.301	52.758.132	0	6.500.000	6.500.000	59.258.132

Noter til balancen

Note 17. Prioritetsgæld pr. 31. december 2019

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Obligations restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Realkredit Danmark A/S, 2,0% kontantlån Effektiv rente 2,4808 % p.a., konvertibelt opr. kr. 5.404.000.		indfriet	69.879	114.584	0	0	0	0
Realkredit Danmark A/S, 1,5% kontantlån Effektiv rente 1,5932 % p.a., konvertibelt opr. kr. 4.712.000.	102,080	29,50	48.769	62.545	4.649.455	4.708.739	124.552	4.806.681
			118.648	177.129	4.649.455	4.708.739	124.552	4.806.681

Noter til balancen pr. 31. december

	2019	2018
	KR.	KR.
Note 18. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	53.310	53.310
Fjernvarmeomkostning	41.960	44.474
	11.350	8.836
Note 19. Skyldige omkostninger		
Mellemregning administrator	0	3.750
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.000	21.875
Bestyrelseshonorarer	19.250	22.500
Vurderingshonorar	12.500	12.500
Nortec	1.462	1.437
El	4.036	0
	59.248	62.062

Note 20. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 4.524.903 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 17.

Note 21. Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 4.712.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Der er tinglyst ejerpantebreve nominelt kr. 290.000 til sikkerhed for foreningens engagement med Sydbank A/S.

Hæftelsesforhold:

Ifølge vedtægternes § 5.1 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte egenkapital. For lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, hæfter andelshaverne dog personligt solidarisk og pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 22 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Bestyrelsesansvarsforsikring:

Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen, andelshaverne og tredjemand er der tegnet ansvarsforsikring med en forsikringssum på maksimalt kr. 3.000.000.

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I andelsboligforeningen Andelsboligforeningen Willedam anvendes andelsværdierne m.v. 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. 300 af 26. marts 2019, er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		31.12.17	31.12.18	31.12.19	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.127	2.130	29	2.130
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.127	2.130	29	2.130

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1964
D2	Ejendommens opførelsesår	1900

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Ifølge vedtægternes § 5.1 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte egenkapital. For lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, hæfter andelshaverne dog personligt solidarisk og pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold		

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X		
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.19 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		63.300.000	29.718	
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31.12.19 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		6.500.000	3.052	
	Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %		
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver			10	
	Sæt kryds		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X	
	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		Kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	87.721	x 12	/ 2.130	494
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 2.130	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 2.130	0

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²	2019 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	159	139	69

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	24.695	Andelsværdi på balancedagen (note 23) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	1.898	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	26.593	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²	2019 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	72	44	21
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	15	3
M3	Vedligeholdelse i alt	72	59	24

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	93

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017 Kr. pr. m ²	2018 Kr. pr. m ²	2019 Kr. pr. m
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	103	106	83

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 31. december 2019, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m² andel (B1+B2)	Kr. pr. m² total (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	14.554	14.554
Valuarvurdering	29.718	29.718
Anskaffelsessum (kostpris)	3.425	3.425
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.898	1.898
Foreslået andelsværdi	24.695	24.695
Reserver uden for andelsværdi	3.052	3.052
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ² (B1+B2)		494
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ² (B3)		-
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ² (B4)		-
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		5
Øvrige omkostninger		49
Finansielle poster, netto		30
Afdrag		16
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100

Noter

Note 23. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14.1:

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		52.758.132
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.649.455	
Prioritetsgæld, kursværdi	-4.806.681	-157.226
		52.600.906

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2019

Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2019	52.600.906	
	<u>17.361,68</u>	3.029,7129
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23. april 2019)		3.135,1589

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Noter

Note 23. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på boliger:

Adresse	Areal m ²	Indskud KR.	Andelsværdi KR.
Willemoesgade 77, st. tv.	63,00	387,84	1.175.044
Willemoesgade 77, st. th.	76,00	949,86	2.877.803
Willemoesgade 77, 1. tv.	63,00	466,98	1.414.815
Willemoesgade 77, 1. th.	76,00	581,76	1.762.566
Willemoesgade 77, 2. tv.	63,00	467,04	1.414.997
Willemoesgade 77, 2. th.	76,00	561,90	1.702.396
Willemoesgade 77, 3. tv.	63,00	468,12	1.418.269
Willemoesgade 77, 3. th.	76,00	562,14	1.703.123
Willemoesgade 77, 4. tv.	63,00	484,50	1.467.896
Willemoesgade 77, 4. th.	76,00	562,14	1.703.123
Willemoesgade 77, 5. tv.	54,00	459,90	1.393.365
Willemoesgade 77, 5. th.	63,00	598,08	1.812.011
Willemoesgade 79, st.	102,00	1.169,40	3.542.946
Willemoesgade 79, 1.	97,00	696,12	2.109.044
Willemoesgade 79, 2.	97,00	726,84	2.202.117
Willemoesgade 79, 3.	97,00	701,04	2.123.950
Willemoesgade 79, 4.	97,00	701,04	2.123.950
Willemoesgade 79, 5.	80,53	619,34	1.876.422
Fiskedamsgade 7, st. th.	116,00	998,64	3.025.592
Fiskedamsgade 7, 1. tv.	72,00	585,12	1.772.746
Fiskedamsgade 7, 1. th.	58,00	468,42	1.419.178
Fiskedamsgade 7, 2. tv.	72,00	533,22	1.615.504
Fiskedamsgade 7, 2. th.	58,00	433,02	1.311.926
Fiskedamsgade 7, 3. tv.	72,00	609,30	1.846.004
Fiskedamsgade 7, 3. th.	58,00	466,14	1.412.270
Fiskedamsgade 7, 4. tv.	72,00	607,92	1.841.823
Fiskedamsgade 7, 4. th.	58,00	542,52	1.643.680
Fiskedamsgade 7, 5. tv.	62,00	513,78	1.556.606
Fiskedamsgade 7, 5. th.	50,00	439,56	1.331.741
	2.130,53	17.361,68	52.600.906

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Sidse Ra Gerdrup-Skov

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-486514106486
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2020 kl.: 06:28:53
Underskrevet med NemID

Anna Lykke Thorup

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-288884142650
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2020 kl.: 10:46:23
Underskrevet med NemID

Frederik Bo Karup

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-974838797497
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2020 kl.: 14:22:03
Underskrevet med NemID

Michala Koch Heerup

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-092796177691
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2020 kl.: 17:04:13
Underskrevet med NemID

Kristinna Thostrup Jensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-169832427969
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2020 kl.: 10:11:16
Underskrevet med NemID

Torben Madsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1232357913650
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2020 kl.: 14:23:48
Underskrevet med NemID

Steen Thomsen Rindorf

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-301367729038
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2020 kl.: 14:39:05
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: e6994a65enNU240063942