

**Andelsboligforeningen WILLEMOES**

Aggersborggade 8 / Willemoesgade 75  
2100 København Ø  
CVR-nr. 14 74 06 19

**Årsregnskab 2010**

Godkendt på  
generalforsamling  
den / 2011

---

Dirigent

# Andelsboligforeningen Willemoes

## Indholdsfortegnelse

	side
Anvendt regnskabspraksis .....	2
Resultatopgørelse for året.....	3
Balance pr. 31. december .....	4
Påtegninger og underskrifter .....	5
Noter.....	6
Beregning af andelskronen .....	9
Budgetforslag for kommende år.....	10

# Andelsboligforeningen Willemoes

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Regnskabet er opstillet i overensstemmelse med god regnskabsskik og regnskabsregler for årsregnskablovens klasse A virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra foregående år.

### Resultatopgørelsen

*Boligafgift og lejeindtægt* der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet var indbetalt til foreningen pr. 31. december.

*Omkostninger* er periodiseret og omfatter omkostninger afholdt for året, uanset om beløbet var betalt pr. 31. december.

*Indvundne renter* omfatter såvel tilskrevne som optjente endnu ikke tilskrevne renter pr. 31. december.

### Balancen

*Ejendommen matr. nr. 2543 Udenbys Klædebo*, er bogført til andelsboligforeningens anskaffelses-sum i 1956 med tillæg af forbedringer.

*Driftsmidler* (vaskemaskine) er værdiansat til kostpris, med fradrag af foretagen afskrivning over den forventede levetid på 10 år

*Tilgodehavender* er værdiansat til pålydende værdi.

*Prioritetsgæld* er optaget til nominal restgæld, dvs. den gæld der skal tilbagebetales via ordinære afdrag.

*Anden gæld* er optaget til den pålydende værdi.

*Skat og udskudt skat* Foreningens vedtægter bestemmer at en lejlighed udlejes til ikke medlemmer. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt at der udløses ejendomsavance skat, og på baggrund heraf hensættes ikke udskudt skat i regnskabet, ligesom der ikke optages et skatteaktiv af eventuelle skattemæssige underskud..

Aktuel skat af sætte med deet forventede forfaldne beløb af den skattepligtige indkomst.

# Andelsboligforeningen Willemoes

## Resultatopgørelse for året

### Note

	2010	2009
<b>Indtægter</b> .....		
Boligafgift .....	725.470	669.257
Lejeindtægt .....	<u>28.717</u>	<u>27.152</u>
	<u>754.187</u>	<u>696.409</u>
<b>Udgifter</b>		
Ejendomsskat, grundskyld .....	83.667	78.193
Forbrugsafgifter, renovation mv. ....	43.176	43.379
Forbrugsafgifter, vand.....	83.148	94.291
Elektricitet til trappe og kælder .....	15.620	17.480
Vaskeafregning .....	-3.219	-3.732
Forsikringer og kontingenter.....	47.506	45.136
Viasat/Teledanmark - kabel TV .....	25.217	11.525
Opkrævet afgift for kabel TV .....	-18.120	-15.360
Renholdelse: måtter, trapper, snerydning .....	74.465	52.966
1 Reparation og vedligeholdelse.....	78.061	207.403
2 Administration .....	<u>48.084</u>	<u>47.011</u>
.....	<u>477.605</u>	<u>578.292</u>
<b>Resultat før afskrivninger og renter</b> .....	276.582	118.117
3 Afskrivning vaskerimaskiner .....	<u>1.180</u>	<u>1.180</u>
<b>Resultat før renter</b> .....	275.402	116.937
4 Renter, nettoudgift .....	<u>42.044</u>	<u>47.328</u>
.....	233.358	69.609
5 Skat .....	<u>2.090</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat før egenkapital disposition</b> .....	231.268	69.609
6/11 Overført til konto for afdrag på prioritetsgæld .....	<u>-136.412</u>	<u>-131.811</u>
<b>Årets resultat</b> .....	<u>94.856</u>	<u>62.202</u>

Bestyrelsen foreslår årets overskud fremført til næste år.

# Andelsboligforeningen Willemoes

## Balance pr. 31. december

### Note

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Aktiver .....</b>		
<i>Materielle anlægsaktiver .....</i>		
Willemoesgade 75 og Aggersborggade 8 .....	1.809.520	1.809.520
Maskiner og inventar .....	<u>4.720</u>	<u>5.900</u>
<b>3 Anlægsaktiver i alt .....</b>	<u>1.814.240</u>	<u>1.815.420</u>
Boligafgiftsrestancer/Vaskeafregning .....	7.852	17.293
<b>8 Varmeregnskaber .....</b>	107.920	30.362
Forskud til bestyrelsesmedlem .....	500	500
<b>7 Tilgodehavende, vinduesudskiftning i 2003 .....</b>	18.095	19.415
<b>7 Tilgodehavende, vinduesudskiftning i 2000 .....</b>	-	6.044
Periodeafgrænsningsposter .....	32.800	36.500
<b>9 Likvide beholdninger .....</b>	<u>276.363</u>	<u>352.823</u>
<b>Omsætningsaktiver .....</b>	<u>443.530</u>	<u>462.937</u>
<b>Aktiver i alt .....</b>	<u>2.257.770</u>	<u>2.278.357</u>
<b>Passiver .....</b>		
<b>Egenkapital .....</b>		
<b>10 Andelshavernes indskud .....</b>	27.120	27.120
Konto for betalte afdrag på prioriteter .....	2.554.056	2.417.644
Underskud fremført .....	<u>-1.247.421</u>	<u>-1.342.277</u>
<b>6 Egenkapital pr. 31. december .....</b>	<u>1.333.755</u>	<u>1.102.487</u>
<b>11 Langfristet gæld - Prioritetsgæld .....</b>	<u>865.774</u>	<u>1.002.186</u>
Boligafgift indgået før forfald .....	2.250	2.250
Fraflyttere .....	0	55.000
<b>8 Varmeregnskaber .....</b>	-	-
<b>5 Hensat skat .....</b>	2.090	0
Skyldige omkostninger .....	<u>53.901</u>	<u>116.434</u>
<b>Kortfristet gæld i alt .....</b>	<u>58.241</u>	<u>173.684</u>
<b>Gæld i alt .....</b>	<u>924.015</u>	<u>1.175.870</u>
<b>Passiver i alt .....</b>	<u>2.557.770</u>	<u>2.278.357</u>

Andelsboligforeningen er medlem af gårdlauget: **BK 695** med tilhørende forpligtigelser og rettigheder

Tinglyst ejerpantebrev på kr. 150.000 beror i andelsboligforeningen.

Foreningen har i henhold til vedtægterne stillet garantier for andelshavere.

## Andelsboligforeningen Willemoes

### Bestyrelsens påtegning

Vi anser regnskabet for at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter og økonomiske stilling. Regnskabet for året 2010 for Andelsboligforeningen Willemoes, der udviser et resultat på kr. 94.856 og en egenkapital på kr. 1.333.755, indstilles til generalforsamlingens godkendelse. Bestyrelsen indstiller, at andelskronen fastsættes til kr. 1.088,49 pr. krone andelskapital.

København, den 5. april 2011

Jeanne Petersen  
Formand

Britta Nirell  
Næstformand

Ole Schmidt

Camilla Jørgensen

Eyvind Joensen

### Revisionspåtegning

*Til andelshaverne*

Vi har revideret det af bestyrelsen på side 1 til 8 aflagte Årsregnskab 2010 for Andelsboligforeningen Willemoes.

*Ledelsens ansvar for årsregnskabet*

Foreningens bestyrelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik. 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 fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne

*Den udførte revision*

Vi har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte danske revisionsprincipper tilrettelagt og udført revisionen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl og mangler. Under revisionen har vi udfra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsregnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger. Vi har herunder taget stilling til den af bestyrelsen valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet, om årsregnskabet som helhed er fyldestgørende.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

*Konklusion*

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk lovgivnings krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 5. april 2011

FLEMMING JOENSEN  
STATSAUTORISERET REVISIONSFIRMA

Flemming Joensen  
statsautoriseret revisor

# Andelsboligforeningen Willemoes

## Noter

<b>1</b>	<b>Reparation og vedligeholdelse .....</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Energimærkning.....	-	23.750
	Tagreparationer .....	-	50.310
	Kælderrenovering .....	-	47.198
	VVS .....	10.025	4.904
	Elektriker .....	3.087	1.842
	Kruger/Aqua-care .....	6.499	6.395
	Døre, skilte, låse elektricitet etc.....	-1.170	19.414
	Gårdvedligeholdelse .....	42.963	42.138
	Gårdvedligeholdelse, efterbetaling tidl. år.....	15.146	-
	Energi og miljørapport.....	1.511	9.508
	Arbejdsweekend, diverse materialer.....	-	1.944
	.....	<u>78.061</u>	<u>207.403</u>
<b>2</b>	<b>Administration .....</b>		
	Revision og regnskabsudarbejdelse .....	28.750	28.000
	Bogføring .....	13.750	13.000
	Generalforsamling og møder .....	3.385	3.372
	Gebyrer huslejeopkrævning og kontorholdsudgifter .....	2.695	2.639
	Tomgang og lejetab .....	0	0
	Regulering varmeregnskaber .....	-496	0
	.....	<u>48.084</u>	<u>47.011</u>
<b>3</b>	<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<i>Ejnd.</i>	<i>Maskiner</i>
	<i>Matr. nr. 2543 Udenbys Klædebo</i>		
	Anskaffelsessum pr. 1. januar.....	1.809.520	11.800
	Tilgang .....	<u>0</u>	<u>0</u>
	.....	1.809.520	11.800
	Afskrivning pr. 1. januar.....		5.900
	Afskrivning .....	-	1.180
	Bogført værdi pr. 31. december .....	<u>1.809.520</u>	<u>4.720</u>
	Ejendomsvurdering 2010.....	<u>31.000.000</u>	
<b>4</b>	<b>Renter, nettoudgift.....</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	<i>Renteindtægter .....</i>		
	Danske bank 252-04-69519 .....	0	101
	Danske bank 252-04-43412 .....	<u>0</u>	-
	.....	0	101
	<i>Renteudgifter mv. ....</i>		
	Prioritetsrenter, jf. note 11 .....	<u>42.044</u>	<u>47.429</u>
	.....	<u>42.044</u>	<u>47.328</u>

## Andelsboligforeningen Willemoes

### Noter

<b>5</b>	<b>Skat</b> .....	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	Gæld pr. 1. januar .....	0	0
	Betalt.....	0	0
	Regulering .....	<u>0</u>	<u>0</u>
	.....	0	0
	Beregnet skat for året, jf. nedenfor .....	<u>2.090</u>	<u>0</u>
	Skyldigt pr. 31. december .....	<u>2.090</u>	<u>0</u>
	<i>Skatteberegning</i> .....		
	Lejeindtægt .....	28.717	27.151
	Omkostningsandel: (28.717/754.187) x 516.951 .....	<u>19.684</u>	<u>24.732</u>
	Skattepligtig indkomst .....	9.033	2.419
	Fremført underskud (rest) .....	<u>1.080</u>	<u>-2.419</u>
	Indkomst til beskatning.....	<u>7.953</u>	<u>0</u>
	25% skat incl. renter 5,1 % heraf.....	<u>2.090</u>	<u>0</u>
<b>6</b>	<b>Egenkapital</b> .....		
	Andelshavernes indskud, saldo.....	<u>27.120</u>	<u>27.120</u>
	Konto for betalte afdrag på prioriteter, pr. 1. januar.....	2.417.644	2.285.833
	Årets afdrag, overført iflg. resultatopgørelsen.....	<u>136.412</u>	<u>131.811</u>
	Konto for betalte afdrag på prioriteter, pr. 31. december .....	<u>2.554.056</u>	<u>2.417.644</u>
	Fremførte underskud pr. 1. januar .....	-1.342.277	-1.280.075
	Årets resultat.....	<u>94.856</u>	<u>-62.202</u>
	Fremførte underskud pr. 31. december .....	<u>-1.247.421</u>	<u>-1.342.277</u>
	Egenkapital i alt .....	<u>1.333.755</u>	<u>1.102.487</u>
<b>7</b>	<b>Tilgodehavende fra vinduesudskiftninger</b> .....	<b>i 2003</b>	<b>i 2000</b>
	Udskiftningsomkostning i alt.....	<u>22.275</u>	<u>65.449</u>
	Indbetalt fra andelshavere i året.....	<u>1.320</u>	<u>6.540</u>
	<i>Bogført tilgodehavende fra vinduesudskiftning:</i>		
	Resttilgodehavende pr. 1. januar.....	19.415	6.044
	Indbetalt i året .....	<u>-1.320</u>	<u>-6.540</u>
	Resttilgodehavende/Indtægt jf. note 2 .....	<u>18.095</u>	<u>-496</u>
	Mellemværendet forventes udlignet: .....	<u>2023</u>	



## Andelsboligforeningen Willemoes

### Noter

8	<b>Varmeregnskaber</b> .....	<b>2010</b>	<b>2009</b>				
	<i>Afsluttede Varmeregnskaber</i>						
	Nettogæld/-tilgodehavende pr. 1. januar.....	6.440	-7.603				
	Afregnet i året og overført til vaskeafregningsaldo.....	<u>-6.440</u>	<u>0</u>				
	Gæld, netto pr. 31. december.....	<u>0</u>	<u>-7.603</u>				
	<i>Varmeregnskab 31/10 2010</i>						
	A'conto indbetalt i perioden 1/11 - 31/10 .....	-186.432	-186.432				
	Varmeforbrug i årsopgørelse Kbh's belysningsvæsen .....	<u>263.511</u>	<u>200.475</u>				
	Gæld, netto.....	<u>77.079</u>	<u>14.043</u>				
	<i>Varmeregnskab igangværende pr. 31/12</i>						
	Betalt aconto til Københavns Energi .....	61.913	54.994				
	Indbetalt a'conto .....	<u>-31.072</u>	<u>-31.072</u>				
	.....	<u>30.841</u>	<u>23.922</u>				
		<u>107.920</u>	<u>30.362</u>				
9	<b>Likvide beholdninger</b>						
	Kassebeholdning .....	2.534	4.071				
	Danske Bank 252 - 04 - 43412 .....	173.708	248.631				
	Danske Bank 252 - 04 - 69519 .....	<u>100.121</u>	<u>100.121</u>				
	.....	<u>276.363</u>	<u>352.823</u>				
10	<b>Andelshavernes indskud</b>						
	Andelshaverne hæfter i følge vedtægternes § 5 alene med deres indskud, dog hæfter andelshaverne personligt og prorata, efter deres andel i formuen, for de lån i kreditforeninger og pengeinstitutter, der optages efter lovlig vedtagelse på en generalforsamling.						
11	<b>Prioritetsgæld</b> .....	<b>%</b>	<b>Hovedstol</b>	<b>Kursværdi</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Renter</b>
	4 % Nykredit 5s D/2020, kontantlån 4.2684		750.000	438.429	434.219	48.134	23.541
	3 % Nykredit 1s D/2015, obl. lån....	3,0	886.000	<u>431.555</u>	<u>431.555</u>	<u>88.278</u>	<u>18.503</u>
	.....			<u>869.984</u>	<u>865.774</u>	<u>136.412</u>	<u>42.044</u>

## Andelsboligforeningen Willemoes

### Forslag til andelskronens størrelse fra 13/4 2011 jf. vedtægternes § 32

Beregningen af andelsværdi pr. 31. december 2010 foretages efter lov om Andelsboligforeninger § 5, stk. 2 litra c.

Opmærksomheden henledes på, at fremkommer en *lavere* ejendomsvurdering ved offentliggørelsen af 2010-vurderingen, end den anvendte på kr. 31.000.000 skal maksimalværdien af andelskronen tilsvarende reguleres ned.

<i>Egenkapital</i> iflg. årsregnskab 2010 .....		1.333.755
<i>Regulering til ejendomsværdi matr nr. 2543, Udenbys Klædebo:</i>		
Ejendomsvurdering 2010.....	31.000.000	
Bogført værdi af ejendommen .....	<u>-1.809.520</u>	29.190.480
<i>Reduktion</i>		
Fremtidige renoveringsopgaver, tag/vinduer mod gård, gårdlaug, vinduer restlejligheder .....		-1.000.000
<i>Regulering til kontantværdi af prioritetsgæld:</i>		
Bogført værdi af prioritetsgæld .....	865.774	
Kontantværdi af prioritetsgæld jf. note 11.....	<u>-869.984</u>	<u>-4.210</u>
<b>Andelsforeningsformue pr. 31. december 2010 .....</b>		<u><b>29.520.025</b></u>
<i>Andelskrone:</i>		
Foreningens formue pr. andel andrager kr. 29.520.025./27.120..... (31/12 2010: kr. 1.098,36 pr. andel).		<u><b>kr.1.088,49</b></u>

# Andelsboligforeningen Willemoes

## Forslag til Budget 2011

Nedenstående er en fremskrivning af årlige driftsposter. Generalforsamlingen kan beslutte enkeltstående vedligeholdelsesudgifter af betydende beløbsstørrelse, f.eks. vedr. tag, gård og vinduer, der ikke fremgår af nedenstående.

	<b>Budget 2010</b>	<b>Regnskab 2010</b>
<b>Indtægter .....</b>		
Boligafgift.....	725.000	725.470
Lejeindtægt .....	<u>30.000</u>	<u>28.717</u>
.....	<u>755.000</u>	<u>754.187</u>
<b>Udgifter</b>		
Ejendomsskat, grundskyld (3,4 % af kr. 2.460.800).....	89.500	83.667
Forbrugsafgifter, renovation mv .....	47.500	43.176
Forbrugsafgifter, vand mv. ....	85.000	83.148
Elektricitet .....	16.000	15.620
Vaskemønter .....	-6.000	-3.219
Forsikringer og kontingenter .....	48.000	47.506
Viasat, - TV .....	24.000	25.217
Afgift for - TV .....	-24.000	-18.120
Renholdelse .....	75.000	74.465
<i>Adhoc reparation og vedligeholdelse:</i>		
Gårdvedligeholdelse .....	45.000	58.109
Varmeanlæg incl. energirapport .....	15.000	6.499
VVS .....	25.000	10.025
Entreprenør kælder hhv. tag .....	15.000	-
Elektriker, dørtelefoner etc .....	10.000	3.087
Øvrig vedligeholdelse .....	20.000	341
<i>Administration:</i>		
Honorar revisor.....	29.000	28.750
Bogføring .....	14.000	13.750
Advokat & rådgivning .....	0	0
Gebyrer og kontorhold.....	4.000	2.695
Møder .....	4.000	3.385
Øvrige administrationsomkostninger.....	3.000	-496
<i>Renter og afdrag:</i>		
Renter Danske Bank .....	-1.000	-
Terminsydelse.....	179.000	178.456
<i>Skat og afskrivninger:</i>		
Afskrivninger .....	1.000	1.180
Skat af udlejning .....	<u>0</u>	<u>2.090</u>
	<u>718.000</u>	<u>659.331</u>
Budgetteret resultat .....	37.000	96.852
Afdrag på vinduesudskiftning 2003.....	1.000	1.320
Afdrag på vinduesudskiftning 2000.....	<u>0</u>	<u>6.540</u>
Forventet likviditetforskydning .....	<u>38.000</u>	<u>102.712</u>