

TIL STATUSBOG

Andelsboligforeningen Woltershus

København
CVR-nr. 27 72 93 55

Årsrapport 2006/07

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på foreningens ordinære
generalforsamling

KBH den *2012* 2008


Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2 - 3
Udvikling i hovedtal	3
Påtegning og erklæring	
Administrator og bestyrelse	4 - 5
Revisors påtegning	5 - 7
Årsregnskab 1. oktober 2006 - 30. september 2007	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 17
Budget	
Driftsbudget for 1. oktober 2007 - 30. september 2008	18

Foreningsoplysninger

Foreningens navn

Andelsboligforeningen Woltershus

Matr.nr. 17 Y Sundbyøster og 17 Æ Sundbyøster.

Bestyrelsen

Henriette Günther Sørensen

Malene Bech

Karsten Koudahl

Winnie Kjærsgaard

Malene Vindel

Administrator

Andel og Bolig Administration A/S

Vester Voldgade 10, 2.,

1552 København V

Telefon 33 91 15 00

Revisor

S.A. Christensen & W. Kjærulff

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Store Kongensgade 68

Box 9015

1022 København K

Telefon 33 30 15 15

Bank

Jyske Bank

Klampenborgvej 244

2800 Kongens Lyngby

Telefon 45 28 02 22

Foreningsoplysninger

Ejendommen

Antal lejligheder	52
Fordelt på:	
Andelslejligheder, beboelse	49
Beboelseslejemål	3
Erhvervslejemål	4
Antal ejendomme	1
Antal etager	5
Antal opgange	6
Samlet bygningsareal	3.737 m ²

Arealfordeling

Grundareal	753 m ²
Boligareal	3.737 m ²
Kælderareal	752 m ²

Udvikling i hovedtal

Udvikling i boligafgift og andelskrone

	2004/05	2005/06	2006/07
Boligafgift (2004/05 = indeks 100)	100	101	101
Andelsværdi pr. 1 kr. andelskapital	20,08	25,20	32,25

Administrator og bestyrelse

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2006 - 30. september 2007 for Andelsboligforeningen Woltershus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler for klasse A-virksomheder.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi kan efter vores bedste overbevisning bekræfte følgende forhold:

- Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen. Disse er til stede og er forsvarligt værdiansat.
- Foreningens aktiver er ikke pantsat, behæftet med ejendomsforbehold eller lignende ud over det i årsrapporten anførte.
- Samtlige aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser, der påhviler foreningen, er forsvarligt opgjort og indregnet eller oplyst i årsrapporten.
- Der er ikke verserende eller truende erstatningskrav, retssager, skattesager m.v., ud over de i årsrapporten anførte.
- Foreningen har tegnet forsikringer i et sådant omfang, at foreningens aktiver og hele foreningen skønnes rimeligt forsikringsdækket i skadessituationer.
- At der ikke indtil underskriftstidspunktet er afdækket besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen.
- Der er ikke i perioden fra regnskabsårets udløb og indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Administrator og bestyrelse

fortsat

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

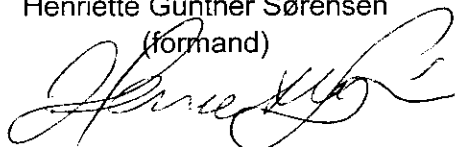
Administrator:

Andel og Bolig Administration A/S



Bestyrelse:

Henriette Günther Sørensen
(formand)



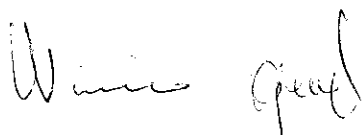
Malene Bech



Karsten Kouzahn



Winnie Kjærsgaard



Malene Vindel



Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Woltershus

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Woltershus for regnskabsåret 1. oktober 2006 - 30. september 2007, omfattende administrators og bestyrelsens påtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Vi har ikke foretaget revision af bestyrelsens forslag til beregning af andelenes værdi samt driftsbudget for 2007/08. Årsrapporten aflægges efter vedtægterne og årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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 en årsrapport, 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning - fortsat

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2007 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2006 - 30. september 2007 i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven.

København, den 14. januar 2008

S.A. CHRISTENSEN & W. KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB



Mogens Stern
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Woltershus for 2006/07 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Periodisering

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Renter og afdrag på prioritetslån

Afdrag på prioritetsgælden indregnes i resultatopgørelsen sammen med renteudgifter efter sædvanlig praksis for andelsboligforeninger, der aflægger regnskab efter kasseprincip.

Balancen

Foreningens ejendom

Ejendommen indregnes i balancen til anskaffelsespris. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen.

Installationer indregnes i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Installationer	10 år
----------------	-------

Indestående i Grundejernes Investeringsfond

Indeståendet oplyses under noterne og måles til nominel værdi.

Prioritetsgælden

Prioritetsgælden måles til pantebrevsrestgælden. Prioritetsgælden indregnes under langfristet gæld, dog indregnes den del af gælden, der forfalder inden et år under kortfristet gæld.

Andelskronen

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5, stk. 2 b - på baggrund af den kontante handelsværdi for ejendommen. Ved opgørelse af andelskronen anvendes seneste valuarvurdering samt prioritetsgæld til kursværdi.

Resultatopgørelse

<u>Noter</u>	2006/07	2005/06
	kr.	t. kr.
Boligafgift	2.653.835	2.572
Kælderleje, andelshavere	5.000	0
1 Lejeindtægter	719.063	658
2 Andre indtægter	<u>533.171</u>	<u>489</u>
Indtægter i alt	3.911.069	3.719
3 Andre udgifter	1.313	25
4 Ejendomsskatter og afgifter	147.830	142
El og vand	142.379	117
5 Forsikring	50.606	47
6 Renholdelse	128.672	65
7 Vedligeholdelse	600.386	167
8 Administrationsomkostninger	188.359	228
9 Foreningsomkostninger	49.816	5
10 Afskrivninger	<u>47.565</u>	<u>17</u>
Resultat før renter	2.554.143	2.906
11 Finansielle indtægter	0	0
12 Finansielle omkostninger	<u>1.503.524</u>	<u>2.035</u>
Resultat før skat	1.050.619	871
13 Skat af årets resultat	<u>2.433</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>1.048.186</u>	<u>871</u>

Balance 30. september

AKTIVER

<u>Noter</u>		2006/07 <u>kr.</u>	2005/06 <u>t. kr.</u>
14	Ejendom	48.602.862	48.603
15	Installationer	408.966	456
	Materielle anlægsaktiver	49.011.828	49.059
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	49.011.828	49.059
	Restancer	1.385	1
	Varmeregnskab 2004/05	0	58
	Varmeregnskab 2005/06	0	30
	Varmeregnskab 2006/07	4.789	0
16	Andre tilgodehavender	376.296	6
17	Periodeafgrænsningsposter	118.836	78
	Tilgodehavender	501.306	173
18	Likvide beholdninger	23.940	31
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	525.246	204
	AKTIVER I ALT	49.537.074	49.263

Balance 30. september

PASSIVER

<u>Noter</u>	2006/07 <u>kr.</u>	2005/06 <u>t.kr.</u>
Andelskapital	923.700	906
19 Overført overskud	<u>2.874.568</u>	<u>1.655</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>3.798.268</u>	<u>2.561</u>
20 Langfristet del af prioritetsgæld	36.927.824	37.106
Deposita	<u>430.460</u>	<u>379</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>37.358.284</u>	<u>37.485</u>
20 Kortfristet del af prioritetsgæld	178.273	171
Bankgæld	7.974.907	8.594
Indvendig vedligeholdelseskonto	53.360	49
Skyldig skat	35.664	33
21 Anden gæld	<u>138.318</u>	<u>370</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>8.380.522</u>	<u>9.217</u>
GÆLDFORPLIGTELSER I ALT	<u>45.738.806</u>	<u>46.702</u>
PASSIVER I ALT	<u>49.537.074</u>	<u>49.263</u>
22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
23 Opgørelse af andelskronen		

Noter

	2006/07	2005/06
	kr.	t.kr.
1 - Lejeindtægter		
Leje beboelse	168.895	252
Leje erhverv	552.491	505
Tomgang	- 2.323	- 99
	<u>719.063</u>	<u>658</u>
2 - Andre indtægter		
Fortjeneste ved salg af andel	523.566	481
Overtaget indvendig vedligeholdelse	0	0
Andre indtægter	9.605	8
	<u>533.171</u>	<u>489</u>
3 - Andre udgifter		
½ vurdering ved salg af andel	1.313	0
Udgifter ved udlejning	0	25
	<u>1.313</u>	<u>25</u>
4 - Ejendomsskatter og afgifter		
Grundskyld	80.704	77
Renovation	66.564	64
Rottebekæmpelse	562	1
	<u>147.830</u>	<u>142</u>
5 - Forsikringer og abonnementer		
Bygning og brandforsikring	41.256	34
Falck	9.350	13
	<u>50.606</u>	<u>47</u>
6 - Renholdelse		
Vicevært	102.899	59
Vicevært, juli - december 2006	25.085	0
Snebekæmpelse	688	3
Container	0	3
	<u>128.672</u>	<u>65</u>

Noter - fortsat

	2006/07	2005/06
	kr.	t.kr.
7 - Vedligeholdelse		
Elektriker	13.781	31
Glarmester	708	4
Låsesmed, nøgler, skilte	5.509	1
Murer	0	16
Port- og dørtelefon	11.645	11
Snedker og tømrer	0	25
Varmeanlæg eftersyn	10.951	0
Varmemåler og radiator	3.153	0
Vaskeri (heri 2 stk. nye vaskemaskiner incl. montering kr. 34.564) ...	46.912	5
VVS sanitet og rør	46.193	57
Have- og gårdanlæg	437.056	- 7
Vejvedligeholdelse	17.543	19
Værktøj	2.791	1
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	4.144	4
	600.386	167
8 - Administrationsomkostninger		
Administration	94.448	90
Ekstra administrationshonorar for sag, Økonomistyrelsen	10.000	0
Advokatombkostninger (vedr. erhvervslejemaal)	11.250	9
Revisor	17.875	18
Varmeregnskabshonorar	20.595	17
Arkitekt/rådgivning	23.812	67
PBS og øvrige gebyrer	6.898	6
Andre administrationsudgifter	3.084	5
Annoncer	0	2
Andelsboligforenings andel af varme	153	0
Tab på tilgodehavender	244	14
	188.359	228
9 - Foreningsudgifter		
Telefontilskud	10.000	3
Kontorartikler, kontorinventar m.v.	17.278	1
Bestyrelsesmøder, arbejdsweekender m.v.	20.442	0
Generalforsamling	2.096	1
	49.816	5

Noter - fortsat

	2006/07	2005/06
	kr.	t.kr.
10 - Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Installationer	<u>47.565</u>	<u>17</u>
11 - Finansielle indtægter		
Renter bank	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
12 - Finansielle udgifter		
Renter bank	380.630	296
Prioritetsrenter	1.557.917	1.541
Byfornyelsesstøtte	- 213.061	- 39
Byfornyelsesstøtte, regulering tidligere år	- 393.102	0
Afdrag på prioritetslån	171.140	164
Omkostninger ved omprioritering af prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>73</u>
	<u>1.503.524</u>	<u>2.035</u>
13 - Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>2.433</u>	<u>0</u>
	<u>2.433</u>	<u>0</u>

Vi skal gøre opmærksom på, at der den 29. november 2001 er afsagt kendelse af Landsskatte- retten om beskatning ved en andelsboligforenings overdragelse af den sidste udlejede lejlighed fra at være udlejet til et ikke-medlem til at blive benyttet af et medlem på andelsbasis.

Af kendelsen fremgår, at beskatningen er gennemført som en beskatning ved virksomhedsop- hør. Landsskatteretten finder, at ophørsbeskatningen i dette tilfælde skal ske efter principperne i ejendomsavancebeskatningsloven, dog således at den skattepligtige avance opgøres som en forholdsmæssig del af den efter ejendomsavancebeskatningslovens beregnede avance svarede til forholdet mellem den erhvervsmæssige anvendelse og den ikke erhvervsmæssige anvendelse af den faste ejendom i perioden efter ikrafttrædelse af lov nr. 374 af 18. maj 1994, jf. lovens § 17, stk. 2.

Denne kendelse indebærer, at der skal foretages en beskatning af avancen på samtlige solgte andele i tiden fra foreningens stiftelse, idet denne er stiftet efter ovennævnte lovs ikrafttræden. Beskatningen finder sted i det indkomstår, hvori foreningen ophører med erhvervsmæssig ind- komst.

Noter - fortsat

	2006/07	2005/06
	kr.	t.kr.
14 - Ejendom		
Anskaffelsessum	45.500.000	45.500
Stiftelsesomkostninger	1.016.511	1.017
Udskiftning af kloakledninger m.v.	<u>2.086.351</u>	<u>2.086</u>
Kostpris 30. september	<u>48.602.862</u>	<u>48.603</u>
Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2006 kr. 58.000.000.		
Matr. Nr.		
17 Y, Sundbyøster	29.500.000	
17 Æ, Sundbyøster	<u>28.500.000</u>	
	<u>58.000.000</u>	
15 - Installationer		
Kostpris 1. oktober	475.649	112
Tilgang	0	363
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september	<u>475.649</u>	<u>475</u>
Afskrivninger 1. oktober	19.118	2
Årets afskrivninger	47.565	17
Årets afskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 30. september	<u>66.683</u>	<u>19</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>408.966</u>	<u>456</u>
16 - Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender (indgår 17/10 2007)	364.471	3
Honorar salgsaftale	<u>11.825</u>	<u>3</u>
	<u>376.296</u>	<u>6</u>

Noter - fortsat

	2005/06	2004/05
	kr.	t.kr.
17 - Forudbetalte omkostninger		
Falck	4.928	5
Vandafgift	50.345	9
Ejendomsskatter og afgifter	37.353	36
Forsikringer	26.210	28
	118.836	78
18 - Likvide beholdninger		
Kassekonto bestyrelse	23.940	31
	23.940	31
19 - Overført overskud		
Saldo pr. 1. oktober	1.655.242	825
Årets resultat	1.219.326	830
Saldo pr. 30. september	2.874.568	1.655
Årets resultat	1.048.186	871
Heraf afdrag på prioritetsgæld	171.140	164
Kurstab ved omprioritering af prioritetsgæld	0	-205
	1.219.326	830
20 - Prioritetsgæld		
	<u>Kursværdi</u>	<u>Restgæld</u>
BRF, hovedstol kr. 28.102.000	27.803.885	28.102.000
BRF, hovedstol kr. 9.380.000	8.302.128	9.004.097
	36.106.013	37.106.097
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	178.273	171
Langfristet prioritetsgæld	36.927.824	37.106
21 - Anden gæld		
Forudbetalt leje	1.274	11
Skyldig revisor	18.000	17
El	144	15
Varme	83.684	138
Vedligeholdelse	35.186	0
Bredbånd	0	182
Øvrige skyldige omkostninger	30	7
	138.318	370

Noter - fortsat

22 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kassekredit er stillet ejerpantebrev kr. 1.000.000.

23 - Opgørelse af andelskronen

Beregning af **højeste** værdi af andele pr. 30/9 2007, jfr. lov om andelsboligforeninger, § 5, stk. 2, litra a:

Aktiver

Ejendommen:

Anskaffelsessum incl. installationer	49.011.828	
Øvrige aktiver	<u>525.246</u>	49.537.074

Passiver

Prioritetsgæld, nominel værdi	37.106.097	
Øvrige gældsposter	<u>8.632.709</u>	45.738.806

Regnskabsmæssig egenkapital **3.798.268**

svarende til **kr. 4,11** pr. 1 kr. andelskapital (kr. 923.700) eller **kr. 1.233,60 pr. m² (3.079 m²)**.

Ejendomsmægler og valuar Gunnar Brandt har den 30. september 2007 vurderet ejendommen til handelsværdi som udlejningsejendom, jf. lov om andelsboligforeninger, § 5 stk. 2, litra b:

Regnskabsmæssig egenkapital		3.798.268
Handelsværdi for ejendommen	74.000.000	
Bogført værdi for ejendommen	<u>49.011.828</u>	24.988.172
Kursværdi af prioritetsgæld	36.106.013	
Bogført værdi prioritetsgæld	<u>37.106.097</u>	1.000.084
Reguleret egenkapital		<u>29.786.524</u>

svarende til **kr. 32,25** pr. 1 kr. andelskapital (kr. 923.700) eller **kr. 9.674,09 pr. m² (3.079 m²)**.

Driftsbudget for tiden 1/10 2007 - 30/9 2008

Indtægter

Boligafgift - medlemmer	2.681.600	
Lejeindtægter	700.800	
		3.382.400

Udgifter

Prioritetsydelse (inkl. afdrag)	1.728.600	
Byfornyelsesstøtte	210.900	1.517.700
 Renteudgifter bank		 400.000
 Ejendomsudgifter:		
Skatter og afgifter	155.000	
Forsikringer	60.000	
El og vand	160.000	
Vicevært	150.000	525.000
 Vedligeholdelse		 550.000
 Administration m.v.:		
Administrationshonorar	105.000	
Varme- og vandregnskab	24.000	
Revision	19.000	
Diverse	75.000	223.000
 Foreningsudgifter		 50.000
		3.265.700
		116.700
 Anslået skat af årets resultat		 5.000
Budgetteret kontant overskud		111.700

Ovennævnte udgifter er eksklusiv vedligeholdelsesudgifter i henhold til ejendommens vedligeholdelsesplan, for så vidt angår facaderenovering mod gårdsiden, jf. bestyrelsens forslag til behandling på foreningens ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen