

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

**A/B Woltershus
Woltersgade 1-3, Holmbladsgade 50-52
Lybækgade 2-4
2300 København S**

ÅRSRAPPORT FOR 1.10.2007 - 30.9.2008

3. regnskabsår

CVR. Nr.: 27 72 93 55

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	6
Aktiver.....	7
Passiver.....	8
Noter til årsrapporten og andelskroneberegning.....	9-12

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Woltershus

Woltersgade 1-3, Holmbladsgade 50-52
Lybækgade 2-4
2300 København S
www.woltershus.dk

Bestyrelse:	Sabine Bangly	Formand
	Mads Johannes Nielsen	Kasserer
	Marlene Bech	Sekretær
	Malene Vindel	Bestyrelsesmedlem

Administrator: Andel og Bolig A/S
Vester Voldgade 10, 2. Tv.
1552 København V

Revision: DataRevision FRR
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg
Tlf. 38 19 91 00
Email: revisor@datarevision.dk

Kreditforening: BRF Kredit A/S
Klampenborgvej 205
2800 Kgs. Lyngby

Bank: Jyske Bank
Klampenborgvej 244
2800 Kgs. Lyngby

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2007/08 for Andelsboligforeningen Woltershus

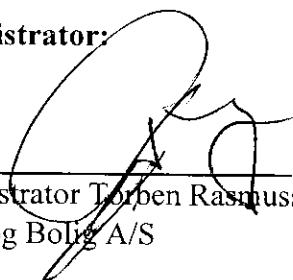
Andelsboligforeningen er ikke er omfattet af årsregnskabsloven, men årsrapporten er aflagt efter årsregnskabsloven med de tilpasninger, der følger af almindeligt anvendte regnskabsprincipper for andelsboligforeninger

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver, efter vor opfattelse, et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28/1/2009

Administrator:

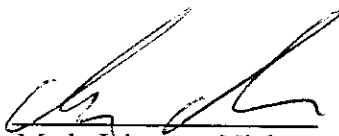


Administrator Torben Rasmussen
Andel og Bolig A/S

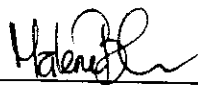
Bestyrelse:



Sabine Bangly
Formand



Mads Johannes Nielsen



Marlene Bech



Malene Vindel

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Woltershus

Vi har revideret årsrapporten for A/B Woltershus for regnskabsåret 1. oktober 2007 – 30. september 2008, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. Revisionen har ikke omfattet de i årsrapporten indeholdte budgettal.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2008 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2007 – 30. september 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

Frederiksberg, den 28/1/2009

DataRevision FRR
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor FRR

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med god regnskabsskik og efter samme regnskabspraksis som året før.

De væsentligste anvendte regnskabs- og vurderingsprincipper er i øvrigt:

Periodisering

Regnskabsposter er periodiserede, således at årsrapporten indeholder omkostninger og indtægter vedrørende regnskabsperioden uanset betalingstidspunkt.

Boligafgift og leje

Der er i årsrapporten medtaget den for perioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje, samt forudbetalt boligafgift og leje er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende og forudbetalt boligafgift og leje.

Skat

Der udgiftsføres skat af erhvervsmæssig indkomst ved udlejning til ikke-medlemmer.

Ejendom incl. anlæg m.v.

Ejendommen er optaget til anskaffelsværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der afskrives ikke på ejendommen, da det antages at ejendommen ikke er udsat for en løbende værdiforringelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender medtages i årsrapporten efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Prioritetsgæld og øvrig gæld

Gælden indgår med det nominelle beløb og den fulde restgæld er anført som langfristet gæld.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med §5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Woltershus

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2007 - 30. SEPTEMBER 2008

	Note	Regnskab 2007/08 i kr.	Budget 2007/08 i tkr.	Budget 2008/09 i tkr.
Indtægter				
Andelsboligafgift.....		2.681.646	2.682	2.682
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		149.456	150	151
Lejeindtægt, erhvervslejemål.....		570.449	550	600
Lejeindtægt, kældre.....		9.000	1	6
Indtægter.....		3.410.551	3.382	3.438
Udgifter				
Prioritetsrenter.....	10	1.550.314	1.551	1.543
Tilskud byfornyelse, aftrappes fra 1/1/2011.....		-210.892	-211	-211
Ejendomsskatter, renovation m.v.	1	157.338	155	170
Elektricitet og vand.....		411.750	160	200
Forsikringer og abonnementer.....		48.788	60	60
Renholdelse og vicevært.....	2	106.195	150	150
Reparationer og vedligeholdelse.....	3	112.921	550	550
Henlæggelse til modernisering/omlægning.....		400.000	0	0
Afskrivning installationer.....	8	66.683	0	67
Revisor, administration og kontorhold.....	4	202.685	273	250
Hensættelse, indvendig vedligeholdelse.....	9	4.219	0	4
Udgifter.....		2.850.001	2.688	2.783
Primært driftsresultat.....		560.550	695	655
Finansieringsposter:				
Renter Jyske Bank, netto.....		-353.693	-400	-430
Resultat før ekstraordinære poster.....		206.857	295	225
Ekstraordinære poster				
Beregnet skat af årets resultat.....	6	-37.867	-5	0
Ekstraordinære poster.....	5	0	0	0
Årets resultat.....		168.990	290	225
Årets resultat foreslås fordelt således:				
Årets resultat		168.990	290	225
- Afdrag på prioritetsgæld.....		178.273	178	186
Overført til tabs- og vindingskonto.....		-9.283	112	39

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Woltershus

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2008

AKTIVER	Note	2007/08 i kr.	2006/07 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 17 Y og 17 Æ Sundbyøster, København..... (Ejendomsværdi pr 1/10/07 kr 58.000.000)	7	48.602.862	48.603
Installationer.....	8	342.283	409
ANLÆGSAKTIVER.....		48.945.145	49.012
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		42.675	1
Mellemregning med andelshavere.....		25.870	0
Forudbetalte omkostninger.....		122.901	119
Øvrige tilgodehavender.....		50	376
Jyske Bank bestyrelseskonto 5022-1215812.....		7.776	24
<u>Varmeregnskab 2007/08</u>			
A/c varmeindbetalinger..... 247.750			
- afholdte varmeudgifter..... <u>291.108</u>		43.358	5
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		242.630	525
AKTIVER.....		49.187.775	49.537

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Woltershus

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2008

PASSIVER	Note	2007/08 i kr.	2006/07 i tkr.
Andelskapital.....		923.700	924
Tabs- og vindingskonto:			
Saldo pr. 1.10.2007.....			1.655
+ Årets overførsel.....			1.048
+ Årets afdrag på prioritetsgæld.....			171
EGENKAPITAL.....	11	3.967.258	3.798
Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning.....		400.000	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		400.000	0
Prioritetsgæld.....	10	36.927.824	37.106
Langfristede gældsforpligtelser.....		36.927.824	37.106
Kassekredit Jyske Bank, maksimum kr. 11.200.000.....		7.089.783	7.975
Skyldige omkostninger.....		140.337	138
Forudbetalt boligafgift.....		10.122	0
Deposita og forudbetalt leje.....		557.005	430
Skyldig selskabsskat.....		37.867	36
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	9	57.579	53
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.892.693	8.633
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		44.820.517	45.739
PASSIVER.....		49.187.775	49.537
Eventualforpligtelser.....	6		

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve på kr 1.000.000, der ligger til sikkerhed for gæld til Jyske Bank.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	Note	2007/08 i kr.	2006/07 i tkr.
Ejendomsskatter, renovation m.v.:	1		
Ejendomsskatter.....		84.619	81
Renovation m.v.....		72.719	67
		157.338	148
 Renholdelse:	 2		
Ejendomsservice.....		101.470	128
Snerydning.....		4.725	1
		106.195	129
 Reparationer og vedligeholdelse:	 3		
Blikkenslager.....		10.923	46
Murer.....		4.463	0
Tømrer og snedker.....		28.230	0
Elektriker.....		2.880	14
Port og dørtelefoner.....		0	12
Glarmester.....		5.013	1
Låseservice.....		1.922	6
Centralvarmeanlæg/VVS.....		4.676	11
Varmemålere og radiator.....		0	3
Vaskeriudgifter.....		2.296	47
Vejvedligeholdelse.....		0	18
Teknikerbistand.....		28.750	24
Plankeværk.....		24.438	0
Have- og gårdanlæg.....		0	437
Indgået ved arbejdsweekend.....		-7.500	0
Gårdanlæg/redskaber/maskiner/diverse.....		6.830	3
		112.921	620

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Woltershus

	Note	2007/08 i kr.	2006/07 i tkr.
Revisor, administration, kontorhold m.m.:	4		
Revisionshonorar.....		15.000	18
Administrationshonorar.....		107.909	104
Advokat, vedr. erhvervslejemål.....		0	11
Varmeregnskabshonorar.....		23.303	21
Handelsvurdering af ejendom,.....		19.313	0
Kontorartikler m.v.....		5.693	17
Generalforsamling, andre møder m.v.		9.776	23
Beboeraktiviteter.....		2.086	0
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse		15.000	10
Portoandel og gebyrer.....		2.642	0
Foreningens andel af varme.....		82	0
Øvrig rådgivning/PBS/Dataløn.....		1.881	10
		202.685	214
Ekstraordinære poster:	5		
Tillægsbeløb ved salg af andele.....		0	524
Tomgangeleje og tab i øvrigt.....		0	0
Diverse reguleringer tidl. år.....		0	10
		0	533

Beregnet selskabsskat:

6

Der er i årsrapporten afsat selskabsskat af foreningens erhvervmæssige indkomst.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når det sidste udlejede lejemål bliver afhændet og overgår til andel og dermed til skattefri anvendelse. Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som kan henføres til de lejligheder, der er solgt siden stiftelsen (eller indkomståret 1994) og frem til udgangen af det indkomstår, hvor det sidste udlejede lejemål sælges. Beskatningen kan udgøre et væsentligt skattetilsvær, der ikke fremgår af årsrapportens balance.

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Woltershus

	Note	2007/08 i kr.	2006/07 i tkr.		
Ejendommen:	7				
Ejendommens anskaffelsessum pr 1.10.2007.....		48.602.862	48.603		
Saldo pr. 30.9.2008.....		48.602.862	48.603		
Ejendommen består af:					
	Antal	Areal m ²			
Andelslejligheder.....	48	3.079			
Udlejede lejligheder.....	3	168			
Erhvervslejemål.....	4	456			
	55	3.703			
Antal sammenlagte andelslejligheder.....	1				
Installationer:	8				
Saldo pr 1.10.2007.....		475.649	476		
Kostpris pr 30.9.2008.....		475.649	476		
Afskrivninger pr 1.10.2007.....		66.683	19		
Afskrivning over 10 år.....		66.683	48		
Saldo pr. 30.9.2008.....		133.366	67		
Regnskabsmæssig værdi pr 30.9.2008.....		342.283	409		
Indvendig vedligeholdelse:	9				
Saldo pr. 1.10.2007.....		53.360	49		
Hensat året 2007/08.....		4.219	4		
		57.579	53		
Frasolgt i året 2007/08.....		0			
Anvendt i året 2007/08.....		0			
Saldo pr. 30.9.2008.....		57.579	53		
Prioritetsgæld:	10				
	Restgæld	Afdrag	Renter	Restgæld	Kursværdi
	1.10.2007			30.9.2008	30.9.2008
BRF 2% år 2016, inkv	28.102.000	0	1.159.342	28.102.000	27.318.716
BRF 4% kontantlån år 2035	9.004.097	178.273	390.972	8.825.824	7.553.015
	37.106.097	178.273	1.550.314	36.927.824	34.871.731

Note

Egenkapital ("andelenes værdi"):

11

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 3.967.258

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi).
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.
3. Kontantejendomsværdien (20. alm. vurdering).

Ejendommen er vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Ejval ApS til en kontant handelspris på kr. 74.000.000 pr 30.09.2008

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdien kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital pr. 30. september 2008.....		3.967.258
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	74.000.000	
- Bogført værdi for ejendommen.....	<u>48.602.862</u>	25.397.138
Bogført værdi prioritetsgæld.....	36.927.824	
Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>34.871.731</u>	<u>2.056.093</u>
Foreningens formue pr. 30. september 2008.....		31.420.489

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{31.420.489 \times \text{andelsindskud}}{923.700}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 34,02 eller antallet af m² med kr. 10205

På den seneste ordinære generalforsamling blev andelskronen fastsat til kr. 9.674,09 pr. m²., svarende til faktor 32,25

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen, under hensyntagen til fremtidig vedligeholdelse og modernisering, sættes til kr. 9.674,09 pr m²