



GYRN · LOPS · BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen Woltershus

Årsrapport for 2009/2010

5. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5
RESULTATOPGØRELSE	6-8
ÅRETS RESULTAT	8
AKTIVER	9
PASSIVER	10
EGENKAPITAL	11
NOTER	12-15
LIKVIDITETSOVERSIGT	16-17
BILAG MED SUPPLERENDE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN	18

GENERELLE OPLYSNINGER

NAVN

Andelsboligforeningen Woltershus
Woltersgade 1-3, Holmbladsgade 50-52, Lybækgade 2-4
2300 København S
CVR-nr. 27 72 93 55

ADMINISTRATION

Dan-Ejendomme as
Carl Jacobsensvej 31
2500 Valby
Telefon 70 30 20 70
Telefax 70 30 20 21
E-mail: info@dan-ejendomme.dk

REVISION

Gyrn • Lops • Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: kbh@glb.dk

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2009/2010 for Andelsboligforeningen Woltershus. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


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

Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke er verserende retssager, udover hvad der fremgår af årsrapporten, og at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions- garanti- og lignende forpligtelser.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 30. marts 2011

BESTYRELSEN:


Malene Vindel
 (formand)


Lasse Søndergaard


Sabine Bangly


Winnie Kjærsgaard

Jonas Funch


Berit Kjær Larsen

Som foreningens administrator:


ADMINISTRATØR:

Dan-Ejendomme as
 Dan-Ejendomme as
 2500 Valby
 Tlf. 70 30 20 20, Fax 70 30 20 21

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Woltershus

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Woltershus for regnskabsåret 1. oktober 2009 - 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og andelsboligforeningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal samt bilag med supplerende oplysninger om ejendommen, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet 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 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 regnskabspraksis, der er anvendt af ledelsen, er passende, om de regnskabsmæssige skøn, der er udøvet af ledelsen, er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

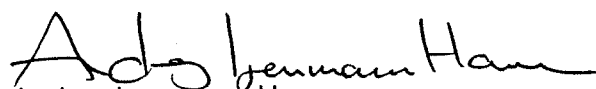
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2009 - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 30. marts 2011

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S



Anders Ingemann Hansen

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2009/2010 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter og udgifter

Indtægter og udgifter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig af den andel af årets resultat, som kan henføres til erhvervmæssig virksomhed med udlejning til andre end andelshavere i foreningen. Den beregnede skat vedr. udlejning for regnskabsåret er indregnet i resultatopgørelsen.

Betalt prioritetsafdrag

Et beløb svarende til årets betalte afdrag på prioritetsgæld er henlagt af årets resultat til en reservefond under egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til anskaffelseskursværdi. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Op- eller nedskrivning er føres på en opskrivningsfond ejendom under egenkapitalen. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Der er ikke afsat udskudt skat vedr. ejendommen, idet foreningen ikke har til hensigt at sælge det sidst udlejede lejemål eller opløse andelsboligforeningen med et deraf følgende salg af ejendommen.

Gældsforpligtelser

Foreningens prioritetsgæld måles til nominel pantebrevsrestgæld på balancedagen.

ANDELSVÆRDIER

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. OKTOBER 2009 - 31. DECEMBER 2010

- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -

Budget		2009/2010
2009/2010		2009/2010
12 mdr tkr.		15 mdr kr.
	<u>Ordinære indtægter:</u>	
2.682	Boligafgift - medlemmer	3.352.058
151	Leje - ikke medlemmer, bolig	189.736
555	Leje - ikke medlemmer, erhverv	708.669
6	Kælderleje - medlemmer	<u>7.500</u>
<u>3.394</u>		4.257.963
0	Arbejdsweekends - medlemmer	5.000
0	Tilbageført for meget afsat vedr. byggesag i 2009	18.000
0	Andre indtægter	<u>1.439</u>
<u>3.394</u>	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>4.282.402</u>
	 <u>Ordinære udgifter:</u>	
1.939	Prioritetsydelse	2.426.128
<u>-193</u>	Heraf afdrag	<u>-243.051</u>
1.746	Prioritetsrenter	2.183.077
<u>-211</u>	Byfornyelsestilskud, aftalt boligforbedring	<u>-263.615</u>
1.535		1.919.462
340	Renter af kassekredit i Jyske Bank A/S	367.757
0	Renter, administrator	4.280
90	Ejendomsskat, grundskyld	118.336
90	Renovation m.v.	115.777
150	Vandafgifter	151.483
60	Forsikringer og Falck-abonnement	69.490
60	El-forbrug	60.166
<u>150</u>	Ejendomsservice	<u>162.544</u>
2.475	transport	2.969.295

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. OKTOBER 2009 - 31. DECEMBER 2010

Budget			2009/2010
2009/2010			15 mdr kr.
12 mdr tkr.			
2.475	transport		2.969.295
	Håndværkerudgifter		
	VVS-installatør	18.666	
	EI-installatør	14.045	
	Fællesarealer	1.588	
	Varmeanlæg	33.790	
	Vaskeri	10.463	
	Port og døre m.v.	22.414	
	Skadedyrsbekæmpelse	1.099	
	Låse, nøgler og skilte	1.136	
	Postkasser	6.850	
400	Anden vedligeholdelse (materialer)	<u>354</u>	110.405
125	Administrationshonorar		53.600
0	Honorarer, tidligere administrator		81.751
0	Advokathonorarer		151.063
4	Andre honorarer		4.000
23	Varmeregnskabshonorar		22.470
18	Revision og udarbejdelse af årsrapport, budget, skatteopgørelse m.v.		16.500
20	Valuarvurdering af ejendommen til handelsværdi		102.500
8	Gebyrer PBS og bank		6.964
15	Kontorartikler, porto og kopiering m.v. incl. optryk af årsrapporter		12.633
16	Telefon/IT- og administrationsgodtgørelse vedr. 2009 og 2010		32.000
20	Møder og generalforsamling		19.240
1	Telefon/IT		404
4	Hensat til indvendig vedligeholdelse, lejeboliger		5.600
67	Afskrivninger på installationer og driftsmidler		75.294
0	Selskabsskat rest vedr. 2008		2.594
0	Selskabsskat vedr. 2010		<u>55.335</u>
3.196	ORDINÆRE UDGIFTER I ALT		<u>3.721.648</u>

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. OKTOBER 2009 - 31. DECEMBER 2010

Budget 2009/2010 12 mdr tkr.		2009/2010 15 mdr kr.
<u>ÅRETS RESULTAT</u>		
3.394	Ordinære indtægter	4.282.402
<u>-3.196</u>	Ordinære udgifter	<u>-3.721.648</u>
198	Årets resultat	560.754
<u>-193</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-243.051</u>
<u><u>5</u></u>	Årets samlede resultat efter afdrag	<u><u>317.703</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010**- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:			
Ejendommens anskaffelsespris			45.500.000
Stiftelsesomkostninger og forbedringer 2004-2009			<u>3.438.596</u>
Saldo iflg. sidste årsrapport			48.938.596
Byggesagsadministration 2009/2010			<u>26.967</u>
			48.965.563
 (Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 52.000.000)			
Installationer			
Saldo iflg. sidste årsrapport, vaskeri		275.600	
Tilgang i 2009/2010: 2 vaskemaskiner samt TDC Teleanlæg		<u>70.460</u>	
			346.060
- afskrivning 2009/2010	(i alt afskrevet kr. 275.343)	<u>- 75.294</u>	<u>270.766</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER			<u>49.236.329</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT			<u>49.236.329</u>
Restance boligafgift			25.013
Varmeregnskab 1/12 2009 - 30/11 2010, afregninger			63.306
Forudbetalt forsikring			<u>23.932</u>
TILGODEHAVENDER			<u>112.251</u>
Kassebeholdning, bestyrelse			<u>10.591</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER			<u>10.591</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT			<u>122.842</u>
AKTIVER I ALT			<u><u>49.359.171</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010**-PASSIVER-**

EGENKAPITAL					<u>4.363.054</u>
Prioritetsgæld:					
	Ud- løbsår	%	Restgæld iflg. sidste status	Afdrag	Restgæld
BRF Kredit	2035	4,10	8.640.120	243.051	8.397.069
BRF Kredit	2035	3,86	28.102.000	0	28.102.000
BRF Kredit	2035	3,50	<u>2.734.000</u>	<u>0</u>	<u>2.734.000</u>
			<u>39.476.120</u>	<u>243.051</u>	<u>39.233.069</u>
Jyske Bank A/S, kassekredit maksimum kr. 8.400.000					5.038.030
Forudbetalt løbende boligafgift					27.931
Skyldige omkostninger					124.131
Skyldig selskabsskat					49.335
Varmeregnskab 1/12 2010 - 30/11 2011					
Indgåede bidrag				26.425	
- afholdte udgifter				<u>0</u>	26.425
Indvendig vedligeholdelse, lejeboliger					
Saldo iflg. sidste årsrapport				62.002	
Hensat 2009/2010				5.600	
Anvendt i 2009/2010				<u>0</u>	67.602
Beboerkonto, køb/salg af andele					158.283
Mellemregning med administrator					21.121
Deposita og forudbetalt leje					<u>250.190</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT					<u>44.996.117</u>
PASSIVER I ALT					<u>49.359.171</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010**EGENKAPITAL**

Aktiver	49.359.171
Gældsforpligtelser	- 44.996.117
EGENKAPITAL I ALT	<u>4.363.054</u>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo iflg. sidste årsrapport	923.700
-------------------------------	---------

Egenkapital i øvrigt:

Saldo iflg. sidste årsrapport	2.878.600
-------------------------------	-----------

Årets samlede resultat	317.703
------------------------	---------

Årets prioritetsafdrag	243.051
------------------------	---------

	<u>3.439.354</u>
--	------------------

EGENKAPITAL I ALT	<u>4.363.054</u>
--------------------------	-------------------------

NOTER

Note 1. Prioritetsgæld

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der udstedt pantebreve med pant i foreningens ejendom.

Prioritetsgælden specificeres således:

	<u>BRF Kredit</u>	<u>BRF Kredit</u>	<u>BRF Kredit</u>
Lånetype	Kontantlån	Tilpasningslån	Tilpasningslån
Hovedstol	9.380.000	28.102.000	2.734.000
Rentesats	4,10%	3,86%	3,50%
Restløbetid, år	25	25	28
Restgæld	8.397.069	28.102.000	2.734.000
Obligationsrestgæld	8.487.601	30.559.697	2.696.238
Kursværdi (i alt kr. 40.357.813)	8.233.822	29.291.212	2.832.779

Tilpasningslånene er med fast rente indtil år 2016. Derefter rentetilpasses begge tilpasningslån. Tilpasningslånene er afdragsfri indtil år 2016. Kontantlånet afvikles ved kvartalsvise afdrag indtil lånet er fuldt indfriet.

Foreningen har pr. 31 december 2010 ingen renteswapaftaler.

Note 2. Skattekrav ved ophør med erhvervmæssig virksomhed

Landsskatteretten og Østre Landsret har afsagt kendelse/dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. når den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål overgår til andel. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt efter foreningens stiftelse den 25. april 2004.

Det er ikke oplyst, hvorvidt andelsboligforeningen har solgt lejelejligheder til nye medlemmer efter foreningens stiftelse den 25. april 2004.

Pr. statusdagen har andelsboligforeningen 3 usolgte lejelejligheder samt 4 usolgte erhvervslejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. i det regnskabsår hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør. Ved beregningen af ophørsskatten, skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til senest kendte offentlige ejendomsvurdering på ophørstidspunktet.

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/det sidste udlejede erhvervslejemål.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejelejligheder/erhvervslejemål andelsboligforeningen har solgt efter andelsboligforeningens stiftelse den 25. april 2004.

Note 3. Andelsværdier

Egenkapital før reservation og regnskabsmæssige hensættelser		4.363.054
Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2010	52.000.000	
Ejendommens bogførte værdi, jf. årsrapporten side 9	<u>-48.965.563</u>	3.034.437
Bogført restgæld på prioritetsgæld	39.233.069	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-40.357.813</u>	<u>1.124.744</u>
Reguleret egenkapital før hensættelser		6.272.747
Regnskabsmæssige hensættelser		<u>0</u>
Egenkapital iflg. årsrapport		6.272.747
Hensat til imødegåelse af fald i egenkapitalen på grund af kursregulering af gælden, fremtidige større vedligeholdelsesarbejder m.v.		<u>- 17.028</u>
Forslag til samlet andelsværdi		<u><u>6.255.719</u></u>

I årsrapporten er ejendommen optaget til anskaffelsessummen og ved beregning af andelsværdier er anvendt den seneste offentlige ejendomsværdi. Ejendommen er ikke valuarvurderet.

Egenkapitalen fordeles iflg. vedtægternes § 6 stk. 1 efter indskud. Andelenes samlede indskud udgør kr. 923.700.

Andelsværdien pr. indskudskrone udgør kr.	<u>6.255.719</u>	=	<u><u>6,7725</u></u>
	923.700		

Den enkelte andelshavers indskud fremgår af andelshavernes andelsbevis.

Bestyrelsen foreslår, at der i henhold til vedtægternes § 6 og § 14 og andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 c (kontant ejendomsvurdering) fra generalforsamlingstidspunktet godkendes priser svarende til 6,7725 x indskuddet (sidste år blev vedtaget kr. 2.495 pr. m² eller kr. 8,32 x indskuddet), hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 6.255.719.

Indskud og andelsværdi specificeres på enkelte boligtyper:

<u>Areal / Andel nr.</u>	<u>Indskud pr. andel</u>	<u>Indskud i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andel</u>	<u>Andelsværdi i alt</u>
<u>55 m²:</u>				
1046, 1048, 1050, 1052	16.500	66.000	111.746	446.982
<u>56 m²:</u>				
1034	16.800	16.800	113.777	113.777
<u>58 m²:</u>				
1009, 1011, 1013, 1015, 1017	17.400	87.000	117.841	589.204
<u>59 m²:</u>				
1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027	17.700	177.000	119.872	1.198.725
<u>60 m²:</u>				
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1036, 1038, 1040, 1042, 1045, 1047, 1049, 1051	18.000	288.000	121.904	1.950.468
<u>62 m²:</u>				
1029, 1031, 1033, 1035	18.600	74.400	125.968	503.871
<u>78 m²:</u>				
1010, 1012, 1014, 1016	23.400	93.600	158.476	633.902
<u>79 m²:</u>				
1037, 1039, 1041, 1043	23.700	94.800	160.507	642.029
<u>87 m²:</u>				
1044	26.100	<u>26.100</u>	176.761	<u>176.761</u>
		<u>923.700</u>		<u>6.255.719</u>

Ved bestyrelsens forslag til andelspriser er der indarbejdet regnskabsmæssige hensættelser til fremtidige større vedligeholdelsesarbejder på kr. 0, samt en hensættelse på kr. 17.028 til imødegåelse af fald i foreningens egenkapital, i alt kr. 17.028.

Reglerne vedrørende overdragelse af andelene findes i vedtægternes §§ 13-19.

Tillæg til note vedr. andelsværdi

Under henvisning til Vestre Landsretsdom af 12. januar 1995 skal vi gøre opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Note 4. Garantier og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Jyske Bank A/S er håndpantset ejerpantebrev kr. 1.000.000 med pant i foreningens ejendom.

Note 5. Eventualforpligtelser

Ingen

Andelsboligforeningen Woltershus

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2010

		<u>31/12 2010</u> kr.
Disponible beløb:		
Restance boligafgift	25.000	
Varmeregnskab 1/12 2009 - 30/11 2010, afregninger	63.300	
Forudbetalt forsikring	23.900	
Kassebeholdning, bestyrelse	10.600	
Jyske Bank A/S, kassekredit maksimum kr. 8.400.000	8.400.000	
- saldo på kassekredit i Jyske Bank A/S	<u>-5.038.000</u>	3.484.800
Diverse gældsposter:		
Forudbetalt løbende boligafgift	27.900	
Skyldige omkostninger	124.100	
Skyldig selskabsskat	49.300	
Varmeregnskab 1/12 2010 - 30/11 2011	26.400	
Indvendig vedligeholdelse, lejeboliger	67.600	
Beboerkonto, køb/salg af andele	158.300	
Mellemregning med administrator	<u>21.100</u>	<u>474.700</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2010		<u><u>3.010.100</u></u>

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2009		2.728.600
Formue tilgang i årets løb:		
Årets ordinære overskud	560.800	
Afskrivninger	<u>75.300</u>	<u>636.100</u>
		3.364.700
Formueafgang i årets løb:		
Afdrag på prioritetsgæld	243.100	
Fald i forudbetalt leje og deposita	14.100	
Tilgang på installationer/driftsmidler	70.500	
Tilgang på ejendommens værdikonto	<u>26.900</u>	<u>354.600</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2010		<u><u>3.010.100</u></u>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2010 er kassekreditens maksimum medtaget med kr. 8.400.000.

BILAG MED SUPPLERENDE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

1. Arealer og ejendommens værdi

Ejendommens areal udgør i henhold til Bygnings-og Boligregistret (BBR) 3.703 m², som består af:

	m ²
48 boligandele	3.079
3 boliglejemål	168
4 erhvervslejemål	456
Areal i alt	3.703

Kontant ejendomsværdi ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr.52.000.000, jf. årsrapportens side 9, hvilket svarer til en kontantværdi på kr. 13.223 pr. m².

2. Andelshavernes hæftelsesforhold

Iflg. vedtægternes § 5 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Det er ikke oplyst, hvorvidt realkreditinstituttet har taget forbehold herom. Det kan oplyses, at Jyske Bank A/S, for såvidt angår kassekreditte, ikke har taget forbehold om personlig hæftelse.

3. Forsikringsmæssige forhold

Ejendommen er forsikret hos Codan Forsikring. Forsikringen omfatter bygningskade, svamp- og insektskade, husejeransvar og bestyrelsesansvar. Der er ikke tegnet glasforsikring. Der er i forsikringspolicyen ikke anført individuelle forbehold. Med hensyn til forsikringssum og selvrisiko ved eventuel skade samt vilkår iøvrigt henvises til ejendommens police med tilhørende forsikringsbetingelser.

4. Supplerende oplysninger om pris ved handel med andele

Ved handel med andele til de i note 3 i årsrapporten opgjorte andelsværdier indgår ejendommen i andelsværdiberegningen med en værdi på kr. 52.000.000 (kr. 13.223 pr. m²) minus hensættelser kr. 17.028 (kr. 5 pr. m²) eller netto kr. 51.982.972. Denne værdi svarer på totalbasis - med et areal for ejendommen på 3.703 m² - til en kontantværdi kr. 13.219 pr. m².

5. Andre oplysninger

Det er ikke oplyst, hvorvidt der er udarbejdet tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for ejendommen.