

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.10.2008 - 30.9.2009

4. regnskabsår

CVR. Nr.: 27 72 93 55

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5-6
Resultatopgørelse.....	7
Aktiver.....	8
Passiver.....	9
Noter til årsrapporten og andelskroneberegning.....	10-14

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
	Malene Vindel	Næstformand
	Berit Kjær Larsen	Kasserer
	Winnie Kjærsgaard	Sekretær
	Jonas Funch	Bestyrelsesmedlem

Suppleanter: Pilip Buschard
Olavur Kjølbro

Administrator: Andel og Bolig A/S
Nyropsgade 13, 1
1602 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 2008/09 for Andelsboligforeningen Woltershus

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven med visse tilpasninger og foreningens vedtægter.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14/12/2009

Administrator:

Administrator Torben Rasmussen
Andel og Bolig A/S

Bestyrelse:

Sabine Bangly
Formand

Berit Kjær Larsen

Winnie Kjærsgaard

Jonas Funch

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Woltershus

Vi har revideret årsrapporten for A/B Woltershus for regnskabsåret 1. oktober 2008 – 30. september 2009, 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 2009 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2008 – 30. september 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

Frederiksberg, den 14/12/2009

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:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden års-rapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Der er i årsrapporten medtaget den for regnskabsperioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje. Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Udgifter

Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, herunder prioritetsrenter, ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse, administrationsudgifter samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte udgifter samt betalte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansieringsposter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter, som ikke vedrører foreningens almindelige prioritetsgæld. Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ekstraordinære poster mv

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære og budgetterede drift. Årets skat, som består af årets aktuelle skat og udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Som følge af foreningens karakter samt formålet med udarbejdelsen af årsrapporten til brug for værdiansættelsen af andelskronen foretages der ikke afskrivning på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Det er i øvrigt bestyrelsens hensigt at foretage en systematisk og løbende vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, hvorfor ejendommen derfor ikke antages at være udsat for løbende værdiforringelse.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til fremtidig vedligeholdelse og modernisering af foreningens ejendom i overensstemmelse med vedtagne beslutninger herom.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver.

Der er ikke afsat udskudt skat på salg af udlejede lejligheder.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Andelskroneopgørelse

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2008 - 30. SEPTEMBER 2009

	Note	Regnskab 2008/09 i kr.	Budget 2008/09 i tkr.	Budget 2009/10 i tkr.
Indtægter				
Andelsboligafgift.....		2.681.646	2.682	2.682
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		150.656	151	151
Lejeindtægt, erhvervslejemål.....		560.282	600	555
Lejeindtægt, kældre.....		6.000	6	6
Indtægter.....		3.398.584	3.438	3.393
Udgifter				
Prioritetsrenter.....	11	1.602.262	1.543	1.746
Tilskud byfornyelse, aftrappes fra 1/1/2011.....		-210.892	-211	-211
Ejendomsskatter, renovation m.v.	1	177.510	170	180
Elektricitet og vand.....		204.316	200	210
Forsikringer og abonnementer.....		51.290	60	60
Renholdelse og vicevært.....	2	115.343	150	150
Reparationer og vedligeholdelse.....	3	192.610	550	400
Afskrivning installationer.....	8	66.683	67	67
Revisor, administration og kontorhold.....	4	238.421	250	250
Hensættelse, indvendig vedligeholdelse.....	10	4.424	4	4
Udgifter.....		2.441.967	2.783	2.856
Primært driftsresultat.....		956.617	655	537
Finansieringsposter:				
Renter Jyske Bank, netto.....		-400.704	-430	-340
Resultat før ekstraordinære poster.....		555.913	225	197
Ekstraordinære poster				
Beregnet skat af årets resultat.....	6	0	0	0
Ekstraordinære poster.....	5	-720.872	0	0
Årets resultat.....		-164.959	225	197
Årets resultat foreslås fordelt således:				
Årets resultat		-164.959	225	197
- Afdrag på prioritetsgæld.....		185.704	186	193
Overført til egenkapital.....		-350.663	39	3

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2009

AKTIVER	Note	2008/09 i kr.	2007/08 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 17 y og 17 æ Sundbyøster, København..... (Ejendomsværdi pr 1/10/08 kr 53.000.000)	7	48.938.596	48.603
Installationer.....	8	275.600	342
ANLÆGSAKTIVER.....		49.214.196	48.945
Tilgodehavende boligafgift og leje og afregninger ved salg.....		48.118	43
Mellemregning med andelshavere.....		9.375	26
Forudbetalte omkostninger.....		103.255	123
Forsikringssager.....		14.223	0
Jyske Bank bestyrelseskonto.....		16.821	8
<u>Varmeregnskab 2008/09</u>			
A/c varmeindbetalinger..... 250.000			-248
- afholdte varmeudgifter..... <u>252.268</u>		2.268	291
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		194.060	243
AKTIVER.....		49.408.256	49.188

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2009

PASSIVER	Note	2008/09 i kr.	2007/08 i tkr.
Andelskapital.....		923.700	924
Overført resultat:			
Saldo pr. 1.10.2008.....			2.875
+ Årets overførsel.....		-350.663	-9
+ Årets afdrag på prioritetsgæld.....		<u>185.704</u>	178
EGENKAPITAL.....	12	3.802.300	3.967
Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning.....	9	0	400
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	400
Prioritetsgæld.....	11	39.476.120	36.928
Langfristede gældsforpligtelser.....		39.476.120	36.928
Kassekredit Jyske Bank, maksimum kr. 8.400.000.....		5.626.478	7.090
Skyldige omkostninger.....		141.501	140
Forudbetalt boligafgift.....		18.098	10
Deposita og forudbetalt leje.....		246.323	557
Skyldig selskabsskat.....		35.434	38
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	10	62.002	58
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.129.836	7.893
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		45.605.956	44.821
PASSIVER.....		49.408.256	49.188
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	2008/09 i kr.	2007/08 i tkr.
Ejendomsskatter, renovation m.v.:	1		
Ejendomsskatter.....		88.641	85
Renovation m.v.....		88.869	73
		177.510	157
 Renholdelse:	 2		
Ejendomsservice.....		105.097	101
Snerydning.....		6.640	5
Øvrig renholdelse.....		3.606	0
		115.343	106
 Reparationer og vedligeholdelse:	 3		
Blikkenslager.....		12.452	11
Murer.....		0	4
Tømrer og snedker.....		8.127	28
Elektriker.....		48.331	3
Glarmester.....		0	5
Låseservice.....		3.600	2
Centralvarmeanlæg/VVS.....		1.165	5
Vaskeriudgifter.....		2.071	2
Teknikerbistand.....		0	29
Plankeværk.....		0	24
Postkasser.....		68.138	0
Grus og rullegræs.....		46.250	0
Indgået ved arbejdsweekend.....		0	-8
Gårdanlæg/redskaber/maskiner/diverse.....		2.476	7
		192.610	113

Note	2008/09 i kr.	2007/08 i tkr.
------	------------------	-------------------

Revisor, administration, kontorhold m.m.:

4

Revisionshonorar.....	16.000	15
Administrationshonorar.....	122.579	108
Advokat, eksklution mv.....	10.000	0
Varmeregnskabshonorar.....	21.353	23
Handelsvurdering af ejendom, Nybolig Erhverv København A/S.....	15.000	0
Kontrolvurdering af ejendom, EDC Erhverv Poul Erik Bech.....	7.500	0
Handelsvurdering af ejendom, regulering tidl. år.....	-688	19
Kontorartikler m.v.....	500	6
Generalforsamling, andre møder m.v.	15.573	10
Beboeraktiviteter.....	0	2
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse	16.000	15
Portoandel og gebyrer.....	10.385	3
Foreningens andel af varme.....	0	0
Edb-udgifter mm.....	480	0
Øvrig rådgivning/PBS/Dataløn.....	3.739	2
	238.421	203

Ekstraordinære poster:

5

Tomgangleje erhverv og tab i øvrigt.....	-19.233	
Omkostninger ved optagelse af lån BRF nom. 2.734.000.....	-72.813	
Ejendomsmæglerhonorar, udlejning af butiksljemål.....	-21.625	
Vedligeholdelsesandel byggesag facader.....	-1.007.201	
Indtægtsført henlæggelse.....	400.000	
Ekstraordinær henlæggelse til modernisering mv.....	0	
	-720.872	0

Beregnet selskabsskat:

6

Der er i årsrapporten afsat selskabsskat af foreningens erhvervmæssige indkomst. Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse til skattefri anvendelse. Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance, og dermed ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Woltershus

	Note	2008/09 i kr.	2007/08 i tkr.
Ejendommen:	7		
Ejendommens anskaffelsessum pr 1.10.2008.....		48.602.862	48.603
Byggesag Facader m.v. 2008/09:			
KBH Murer & Entreprenør firma v/Dennis Tangstrøm.....		243.313	
Amager Elektrikeren A/S.....		143.397	
JCP Entreprise.....		400.683	
SKP Tømrer og snedker ApS.....		522.542	
Byggeadministration.....		33.000	
		1.342.935	
Vedligeholdelsesandel 75 %.....		-1.007.201	
		335.734	0
Saldo pr. 30.9.2009.....		48.938.596	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 1.10.2008.....		475.649	476
Tilgang.....			
Afgang.....			
Kostpris pr 30.9.2009.....		475.649	476
Afskrivninger pr 1.10.2008.....		133.366	67
Afskrivning over 10 år.....		66.683	67
Saldo pr. 30.9.2009.....		200.049	133
Regnskabsmæssig værdi pr 30.9.2009.....		275.600	342

Note 2008/09 2007/08
 i kr. i tkr.

Henlagt til fremtidig modernisering/omlægning:

9

Saldo pr. 1.10.2008.....		0	400
Hensat året 2008/09.....		0	0
		0	400
Anvendt i året 2008/09.....			0
Saldo pr. 30.9.2009.....		0	400

Indvendig vedligeholdelse:

10

Saldo pr. 1.10.2008.....		57.578	53
Hensat året 2008/09.....		4.424	4
		62.002	58
Saldo pr. 30.9.2009.....		62.002	58

Prioritetsgæld:

11

	Restgæld 1.10.2008	Afdrag	Renter	Restgæld 30.9.2009	Kursværdi 30.9.2009
2% BRF år 2016 - fast rente til år 16 / afdragsfri	28.102.000		1.173.393	28.102.000	28.617.102
4% BRF år 2035 - fast rente / afdrages	8.825.824	185.704	387.397	8.640.120	8.291.487
4% BRF år 2014 - fast rente til år 16 / afdragsfri			41.472	2.734.000	2.748.531
	36.927.824	185.704	1.602.262	39.476.120	39.657.120

Note

Egenkapital ("andelens værdi"):

12

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 3.802.300

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 (vurderet til kr 50.620.000 pr 30/9/2009)
3. Kontant ejendomsværdi

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter den kontante ejendomsværdi kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital pr. 30. september 2009.....		3.802.300
Kontant ejendomsværdi.....	53.000.000	
- Bogført værdi for ejendommen.....	<u>48.938.596</u>	4.061.404
Bogført værdi prioritetsgæld.....	39.476.120	
Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>39.657.120</u>	<u>-181.000</u>
Foreningens formue pr. 30. september 2009.....		7.682.704

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:

$$\frac{7.682.704 \times \text{andelsindskud}}{923.700}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 8,32 eller antallet af m² med kr. 2495

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. 2.495 pr m² , svarende til faktor 8,32