



GYRN • LOPS • BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen Woltershus

Årsrapport for 2011

6. regnskabsår

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 · CVR-nr. 30 82 19 63

kbh@glb.dk · www.glb.dk

K Ø B E N H A V N • K Ø G E

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-7
RESULTATOPGØRELSE	8-9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12-14
NOTER TIL BALANCE	15-19
ØVRIGE NOTER	20-23
LIKVIDITETSOVERSIGT	24

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Woltershus
Woltersgade 1-3, Holmbladsgade 50-52, Lybækgade 2-4
2300 København S
Matrikelnummer: 17y Sundbyøster, København
CVR-nr. 27 72 93 55

BESTYRELSE

Malene Vindel (formand)
Berit Kjær Larsen
Lasse Søndergaard
Winnie Kjærsgaard
Rasmus Vestergaard

ADMINISTRATOR

Dan-Ejendomme as
Carl Jacobsensvej 31
2500 Valby
Telefon 70 30 20 70
Telefax 70 30 21 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

Godkendt på foreningens generalforsamling den 17/8 2012

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Woltershus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. april 2012

Administrator:

Dan-Ejendomme as

Bestyrelse:


Malene Vindel
(formand)


Berit Kjær Larsen

Lasse Søndergaard


Winnie Kjærsgaard


Rasmus Vestergaard

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Woltershus

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Woltershus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 10. april 2012

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S



Anders Ingemann Hansen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Woltershus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er det formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Vaskeri og teleanlæg	10 år
----------------------	-------

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 26 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 27. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2011

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2011 kr.</u>	<u>Budget 2011 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2009/2010 15 mdr. kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	2.686.896	2.688.000	3.359.558
Lejeindtæger	2	705.763	687.000	898.405
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	3	184.532	184.500	263.615
Andre indtægter	4	11.190	0	24.439
INDTÆGTER I ALT		<u>3.588.381</u>	<u>3.559.500</u>	<u>4.546.017</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	5	165.252	173.000	187.826
Forbrugsafgifter	6	300.155	326.000	327.426
Renholdelse	7	133.637	132.000	162.544
Vedligeholdelse, løbende	8	120.913	332.000	110.406
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	9	75.986	0	0
Administrationsomkostninger	10	173.316	182.500	344.445
Øvrige foreningsomkostninger	11	76.883	67.000	158.679
Indvendig vedligeholdelse for lejere		4.592	4.800	5.600
Afskrivning på installationer		72.142	67.000	75.294
OMKOSTNINGER I ALT		<u>1.122.876</u>	<u>1.284.300</u>	<u>1.372.220</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>2.465.505</u>	<u>2.275.200</u>	<u>3.173.797</u>
Finansielle indtægter	12	20	0	0
Finansielle omkostninger	13	<u>2.047.361</u>	<u>2.069.000</u>	<u>2.557.708</u>
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>2.047.341</u>	<u>2.069.000</u>	<u>2.557.708</u>
RESULTAT FØR SKAT		418.164	206.200	616.089
Skat af årets resultat		6.824	0	55.335
ÅRETS RESULTAT		<u>411.340</u>	<u>206.200</u>	<u>560.754</u>

Resultatopgørelse for 2011

Note	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/2010 15 mdr. kr.
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år	411.340	206.200	560.754
DISPONERET I ALT	411.340	206.200	560.754

---o0o---

**Opgørelse af årets resultat med fradrag af
prioritetsafdrag:**

Årets resultat	411.340	206.200	560.754
Betalte prioritetsafdrag	-203.574	-203.600	-243.051
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	<u>75.986</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift	283.752	2.600	317.703
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	<u>-75.986</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag	<u>207.766</u>	<u>2.600</u>	<u>317.703</u>

Balance pr. 31. december 2011- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 17y Sundbyøster, København (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 52.000.000)	14	48.965.563	48.965.563
Installationer, teleanlæg og vaskeri	15	207.472	270.766
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		49.173.035	49.236.329
ANLÆGSAKTIVER		49.173.035	49.236.329
Restancer, andelshavere		18.081	25.013
Beboerkonto, andelssalg		3.125	0
Varmeregnskab	21	0	63.306
Andre tilgodehavender	16	55.652	0
Forudbetalte omkostninger	17	26.220	23.932
TILGODEHAVENDER		103.078	112.251
LIKVIDE BEHOLDNINGER	18	8.161	10.591
OMSÆTNINGSAKTIVER		111.239	122.842
AKTIVER		49.284.274	49.359.171

Balance pr. 31. december 2011- PASSIVER -

	<u>Note</u>	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		923.700	923.700
Overført resultat m.v.		<u>3.850.694</u>	<u>3.439.354</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>4.774.394</u>	<u>4.363.054</u>
EGENKAPITAL	19	<u>4.774.394</u>	<u>4.363.054</u>
Jyske Bank 5020 124488-1 (kassekreditmaks. kr. 6.000.000)		5.045.418	5.038.030
Prioritetsgæld	20	39.029.495	39.233.069
Varmeregnskab	21	37.286	26.425
Indvendig vedligeholdelse for lejere	22	72.194	67.602
Forudbetalt løbende boligafgift		9.386	27.931
Beboerkonto, andelssalg		0	158.283
Forudbetalt leje og deposita		254.143	250.190
Mellemregning administrator		0	21.121
Øvrig gæld	23	<u>61.958</u>	<u>173.466</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	24	<u>44.509.880</u>	<u>44.996.117</u>
PASSIVER		<u>49.284.274</u>	<u>49.359.171</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 25-26-6255720

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/2010 15 mdr. kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	2.681.646	2.682.000	3.352.058
Kælderleje - medlemmer	5.250	6.000	7.500
	<u>2.686.896</u>	<u>2.688.000</u>	<u>3.359.558</u>
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	155.134	153.000	189.736
Lejeindtægter, erhvervslejemål	576.802	574.000	708.669
Lejeindtægter, erhvervslejemål - tomgang	- 26.173 -	40.000	0
	<u>705.763</u>	<u>687.000</u>	<u>898.405</u>
<u>Note 3. Tilskud, privat byfornyelse</u>			
Tilskud i henhold til bestemmelserne om privat byfornyelse nedtrappes over en årrække og bortfalder helt i 4. kvartal år 2017.			
<u>Note 4. Andre indtægter</u>			
Gebyr vedr. arbejdsweekend	3.500	0	5.000
Andre indtægter, refusion Københavns Kommune	7.690	0	19.439
	<u>11.190</u>	<u>0</u>	<u>24.439</u>
<u>Note 5. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskat, grundskyld	102.639	103.000	118.336
Forsikringer og Falck-abonnement	62.613	70.000	69.490
	<u>165.252</u>	<u>173.000</u>	<u>187.826</u>
<u>Note 6. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	118.643	150.000	151.483
Renovation	105.785	106.000	115.777
Elforbrug fællesarealer	75.727	70.000	60.166
	<u>300.155</u>	<u>326.000</u>	<u>327.426</u>

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/2010 15 mdr. kr.
Note 7. Renholdelse			
Ejendomsservice	133.637	132.000	162.544
	133.637	132.000	162.544
Note 8. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	3.475	6.000	3.692
Varmeanlæg	0		846
Låseservice, nøgler, skilte	-200		6.771
Elektriker	14.629		14.045
Opsat støvvæg	5.079		0
Tømrer	6.983		29.264
Bessigtigelse af tag	3.719		0
VVS	74.917		34.321
Gårdplads og vej	0		1.588
Rottebekæmpelse	901	1.000	1.099
Havemøbler	6.749		0
Anden vedligeholdelse	4.661	325.000	18.780
	120.913	332.000	110.406
Note 9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Isolering af loft og facade	75.986	0	0
	75.986	0	0
Note 10. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	103.515	103.500	53.600
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.000	17.000	21.500
Advokat	0	0	151.062
Andre salærer	12.765	12.000	83.251
Mægler, vedr. udlejning	13.444	15.000	0
Varmeregnskabshonorar	20.404	23.000	22.470
Gebyrer m.v.	6.188	12.000	12.562
	173.316	182.500	344.445

Noter til resultatopgørelse for 2011

	<u>Realiseret 2011</u> kr.	<u>Budget 2011</u> (ej revideret) kr.	<u>Realiseret 2009/2010</u> 15 mdr. kr.
<u>Note 11. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	16.000	16.000	32.000
Valuarvurdering	0	0	102.500
Kontorartikler	4.734	6.000	3.936
Møder og generalforsamling	11.856	20.000	19.240
Låneomkostninger, tinglysningsafgift	34.400	0	0
Annonceudgifter	0	25.000	0
Internet udgifter	135	0	1.003
Tab lejere	9.758	0	0
	<u>76.883</u>	<u>67.000</u>	<u>158.679</u>
<u>Note 12. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	20	0	0
	<u>20</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Note 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	1.743.956	1.744.000	2.183.077
Renter bank	303.380	325.000	367.757
Andre renter	25	0	6.874
	<u>2.047.361</u>	<u>2.069.000</u>	<u>2.557.708</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
<u>Note 14. Ejendommen, matr. nr. 17y Sundbyøster, København</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar inkl. stiftelsesomkostninger og forbedringer m.v. 2004 -2010	48.965.563	48.965.563
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>48.965.563</u>	<u>48.965.563</u>

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2011.

Ejendommen er indregnet til kostpris med tillæg af stiftelsesomkostninger og forbedringer m.v. pr. 31. december 2011.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 52.000.000.

Note 15. Installationer, vaskeri og teleanlæg

Kostpris pr. 1. januar	546.109	475.649
Tilgang, vaskeri	<u>8.848</u>	<u>70.460</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>554.957</u>	<u>546.109</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	275.343	200.049
Årets afskrivning	<u>72.142</u>	<u>75.294</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>347.485</u>	<u>275.343</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>207.472</u>	<u>270.766</u>
Forventet levetid, år	10	10

Note 16. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende varme, årsafregning	16.435	0
Tilgodehavende vand, årsafregning	30.000	0
Andre tilgodehavender	907	0
Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>8.310</u>	<u>0</u>
	<u>55.652</u>	<u>0</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
<u>Note 17. Forudbetalte omkostninger</u>		
Forudbetalte forsikringer	22.932	23.932
Forudbetalt Falck	3.288	0
	<u>26.220</u>	<u>23.932</u>
<u>Note 18. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank 3361 3148191913, bestyrelseskonto	8.161	10.591
	<u>8.161</u>	<u>10.591</u>
<u>Note 19. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	923.700	923.700
Saldo pr. 31. december	<u>923.700</u>	<u>923.700</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	3.439.354	2.878.600
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	411.340	560.754
Saldo pr. 31. december	<u>3.850.694</u>	<u>3.439.354</u>
Egenkapital i alt	<u>4.774.394</u>	<u>4.363.054</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

Note 20. Prioritetsgæld

	1.	2.	3.	
	<u>BRFkredit</u>	<u>BRFkredit</u>	<u>BRFkredit</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	24	24	27	
Renter og bidrag	388.971	1.243.649	111.336	<u>1.743.956</u>
Betalt afdrag i året	203.574	0	0	<u>203.574</u>
Nominel restgæld	8.193.495	28.102.000	2.734.000	<u>39.029.495</u>
Obligationsrestgæld	8.278.887	30.087.452	2.708.335	<u>41.074.674</u>
Kurs	100	102	106	
Kursværdi	8.278.887	30.542.002	2.865.762	<u>41.686.651</u>
Næste års afdrag	205.700	0	0	<u>205.700</u>

1. BRFkredit

Kontantlån, oprindelig kr. 9.380.000. Pålydende rente 4 pct. p.a. Kontantlånsrente 4,1044 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Der betales afdrag på lånet.

2. BRFkredit

Inkonvertibelt rentetilpasningslån, oprindelig kr. 28.102.000. Pålydende rente 2 pct. p.a. Lånerente pr. 31. december 2012 3,8555 pct. p.a. Lånet rentetilpasses første gang i år 2016 og er afdragsfrit indtil år 2016.

3. BRFkredit

Inkonvertibelt rentetilpasningslån, oprindelig kr. 2.734.000. Pålydende rente 4 pct. p.a. Lånerente pr. 31. december 2012 3,5023 pct. p.a. Lånet rentetilpasses første gang i år 2016 og er afdragsfrit indtil år 2016.

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
<u>Note 21. Varmeregnskab</u>		
1/12 2011 - 30/11 2012		
Indbetalt aconto	31.120	26.425
Udgifter, energimærkning december 2011	14.813	0
	<u>-16.307</u>	<u>-26.425</u>
Varmeafregninger	<u>-20.979</u>	<u>63.306</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-37.286</u>	<u>36.881</u>
<u>Note 22. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u>		
Saldo pr. 1. januar	67.602	62.002
Hensat i året	4.592	5.600
Saldo pr. 31. december	<u>72.194</u>	<u>67.602</u>
<u>Note 23. Øvrig gæld</u>		
SP Ejendomsservice	35.275	20.975
Andre kreditorer	6.303	8.830
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.280	19.000
Administration	0	32.200
Fjernvarme	0	43.126
Skyldig selskabsskat	1.100	49.335
	<u>61.958</u>	<u>173.466</u>

Note 24. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 38.823.795 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 20.

Foreningen har pr. 31. december 2011 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Noter til balance pr. 31. december 2011

Note 25. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 3.000.000. Ejerpantebrevet er håndpantet til Jyske Bank, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste ledige lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Det er ikke oplyst, hvorvidt andelsboligforeningen har afhændet lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 3 lejligheder og 4 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Note 26. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Woltershus anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	<u>Antal</u>	<u>Areal (kvm)</u>
Andelsboliger	48	3.079
Boliglejemål	3	168
Erhvervslejemål	4	456
	<u>55</u>	<u>3.703</u>

Boligtype ifølge BBR-oplysning

	<u>Antal</u>	<u>Areal (kvm)</u>
Boliglejemål	51	3.247
Erhvervslejemål	4	456
	<u>55</u>	<u>3.703</u>

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2011	2010
	kr./kvm.	kr./kvm.
	<u>total</u>	<u>total</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	14.043	14.043
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	<u>13.223</u>	<u>13.223</u>

	2011	2010
	kr./kvm.	kr./kvm.
	<u>andele</u>	<u>andele</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	16.889	16.889
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	<u>15.903</u>	<u>15.903</u>

Foreslået andelsværdi	1.673	2.032
Andel i foreningens nettogæld m.v.	<u>15.216</u>	<u>14.487</u>
	<u>16.889</u>	<u>16.889</u>

Øvrige noter pr. 31. december 2011

	<u>2011</u> kr./kvm.	<u>2010</u> kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	871	871
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	923	904
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	1.265	1.243
	<u>2011 i pct.</u>	<u>2010 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	6	3
Øvrige omkostninger	27	31
Finansielle poster netto	61	60
Afdrag	6	6
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>75</u>	<u>74</u>

Note 27. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 31. december 2011		4.774.394
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2010	52.000.000	
Ejendommens bogførte værdi, jf. årsrapporten	<u>48.965.563</u>	3.034.437
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	39.029.495	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-41.686.651</u>	<u>-2.657.156</u>
		<u>5.151.674</u>
Værdi pr. indskudskrone	<u>5.151.674</u> 923.700	<u>5,5772</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. april 2011)		6,7725

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Antal andele</u>	<u>Areal</u>	<u>Indskud pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Indskud i alt (kr.)</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
3	55 m ²	16.500	49.500	92.024	276.072
1	56 m ²	16.800	16.800	93.697	93.697
5	58 m ²	17.400	87.000	97.044	485.220
10	59 m ²	17.700	177.000	98.717	987.170
15	60 m ²	18.000	270.000	100.390	1.505.850
4	62 m ²	18.600	74.400	103.736	414.944
4	78 m ²	23.400	93.600	130.507	522.028
4	79 m ²	23.700	94.800	132.180	528.720
1	87 m ²	26.100	26.100	145.565	145.565
1	115 m ²	34.500	34.500	192.414	192.414
<u>Afrunding</u>					<u>-6</u>
48			923.700		5.151.674

Bestyrelsen gør samtidig 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.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 5,58 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 520.000, kr. 1.560.000, kr. 2.600.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 52.000.000.

Øvrige noter pr. 31. december 2011

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendoms-vurdering</u>	<u>Nye andels-værdier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andelskrone</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-2.600.000	-5%	2.551.674	2,76	-50,47%
-1.560.000	-3%	3.591.674	3,89	-30,28%
-520.000	-1%	4.631.674	5,01	-10,09%
0	0	5.151.674	5,58	0,00%
520.000	1%	5.671.674	6,14	+10,09%
1.560.000	3%	6.711.674	7,27	+30,28%
2.600.000	5%	7.751.674	8,39	+50,47%

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2011

			<u>31/12 2011</u> kr.
Disponible beløb:			
Jyske Bank, kreditmaksimum	6.000.000		
Heraf trukket pr. 31. december 2011	<u>5.045.400</u>	954.600	
Restancer, andelshavere		18.100	
Beboerkonto, andelssalg		3.100	
Andre tilgodehavender		55.700	
Forudbetalte omkostninger		26.200	
Likvide beholdninger		<u>8.200</u>	1.065.900
Diverse gældsposter:			
Varmeregnskab		37.300	
Indvendig vedligeholdelse for lejere		72.200	
Forudbetalt løbende boligafgift		9.400	
Øvrig gæld		<u>61.900</u>	<u>180.800</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011			<u><u>885.100</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:			
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2011			3.010.100
Formue tilgang i årets løb:			
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	207.800		
Forøgelse af deposita	4.000		
Afskrivninger	<u>72.100</u>		<u>283.900</u>
			3.294.000
Formueafgang i årets løb:			
Fald i kassekreditmaksimum	2.400.000		
Tilgang på installationer	<u>8.900</u>		<u>2.408.900</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011			<u><u>885.100</u></u>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2011 er kassekreditens maksimum kr. 6.000.000 indregnet.