

Andelsboligforeningen Woltershus

Årsrapport for 2012

7. regnskabsår

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)
Rasmus Vestergaard
Winnie Kjærsgaard
Carlos Werner
Jacob Hviid Ørstrup
Jon Ørstrup Henriksen

ADMINISTRATOR

DEAS A/S Ejendomsadministration
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 70 30 20 20
E-mail: info@deas.dk

REVISION

GLB REVISION
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 / 2013
Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012 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 2012

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.

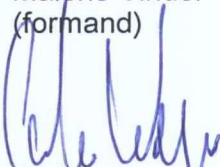
København, den 20. marts 2013

Administrator:

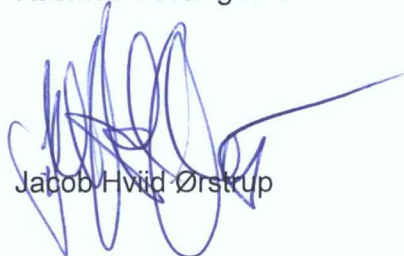
DEAS A/S Ejendomsadministration

Bestyrelse:


Malene Vindel
(formand)


Carlos Werner

Rasmus Vestergaard


Jacob Hvid Ørstrup


Winnie Kjærsgaard


Jon Ørstrup Henriksen



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Woltershus

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Woltershus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 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 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 20. marts 2013

GLB REVISION

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 inkl. omkostninger vedr. andelsboligforeningens stiftelse.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris, inkl. omkostninger vedr. stiftelsen, med tillæg af forbedringer udført efter stiftelsen. 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 27 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 28. 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 2012

| | Note | Realiseret 2012 kr. | Budget 2012 (ej revideret) kr. | Realiseret 2011 kr. |
|---|------|---------------------------|---|---------------------------|
| Indtægter: | | | | |
| Boligafgift | 1 | 2.712.932 | 2.682.000 | 2.686.896 |
| Lejeindtægter | 2 | 755.281 | 752.000 | 705.763 |
| Tilskud efter lov om privat byfornyelse | 3 | 158.164 | 162.200 | 184.532 |
| Andre indtægter | 4 | 407 | 0 | 11.190 |
| INDTÆGTER I ALT | | 3.626.784 | 3.596.200 | 3.588.381 |
| Omkostninger: | | | | |
| Ejendomsskat og forsikringer | 5 | 180.177 | 192.200 | 165.252 |
| Forbrugsafgifter | 6 | 287.228 | 295.300 | 300.155 |
| Renholdelse | 7 | 124.350 | 140.700 | 133.637 |
| Vedligeholdelse, løbende | 8 | 347.912 | 376.700 | 120.913 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 9 | 0 | 0 | 75.986 |
| Arbejdsweekend | 10 | 500 | 0 | 0 |
| Administrationsomkostninger | 11 | 170.233 | 166.900 | 173.316 |
| Øvrige foreningsomkostninger | 12 | 28.703 | 46.100 | 76.883 |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere | | 4.704 | 4.800 | 4.592 |
| Afskrivning inventar m.v. | | 72.142 | 72.000 | 72.142 |
| OMKOSTNINGER I ALT | | 1.215.949 | 1.294.700 | 1.122.876 |
| RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER | | 2.410.835 | 2.301.500 | 2.465.505 |
| Finansielle indtægter | 13 | 3 | 0 | 20 |
| Finansielle omkostninger | 14 | 2.081.535 | 2.089.500 | 2.047.361 |
| FINANSIELLE POSTER, NETTO | | 2.081.532 | 2.089.500 | 2.047.341 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 329.303 | 212.000 | 418.164 |
| Skat, rest vedr. 2011 | | 6.000 | 0 | 6.824 |
| ÅRETS RESULTAT | | 323.303 | 212.000 | 411.340 |

Resultatopgørelse for 2012

| | <u>Note</u> | Realiseret 2012 kr. | Budget 2012 (ej revideret) kr. | Realiseret 2011 kr. |
|---|-------------|----------------------------------|--|----------------------------------|
| Forslag til resultatdisponering: | | | | |
| Overført til næste år | | 323.303 | 212.000 | 411.340 |
| DISPONERET I ALT | | 323.303 | 212.000 | 411.340 |

---o0o---

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

| | | | | |
|---|--|----------------|----------|----------------|
| Årets resultat | | 323.303 | 212.000 | 411.340 |
| Betalte prioritetsafdrag | | -212.059 | -212.000 | -203.574 |
| Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og reovering af ejendommen | | 0 | 0 | 75.986 |
| Resultat af ordinær drift | | 111.244 | 0 | 283.752 |
| Ekstraordinære udgifter til genopretning og reovering | | 0 | 0 | -75.986 |
| Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag | | 111.244 | 0 | 207.766 |

Balance pr. 31. december 2012- AKTIVER -

| | <u>Note</u> | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Ejendommen, matr. nr. 17y Sundbyøster, København (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 52.000.000) | 15 | 48.965.563 | 48.965.563 |
| Installationer, vaskeri og teleanlæg | 16 | 135.330 | 207.472 |
| MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER | | 49.100.893 | 49.173.035 |
| ANLÆGSAKTIVER | | 49.100.893 | 49.173.035 |
| Restancer, andelshavere | | 27.534 | 18.081 |
| Beboerkonto, andelssalg | | 3.125 | 3.125 |
| Mellemregning administrator | | 103.669 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 17 | 22.587 | 55.652 |
| Forudbetalte omkostninger | 18 | 13.035 | 26.220 |
| TILGODEHAVENDER | | 169.950 | 103.078 |
| LIKVIDE BEHOLDNINGER | 19 | 11.614 | 8.161 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | | 181.564 | 111.239 |
| AKTIVER | | 49.282.457 | 49.284.274 |

Balance pr. 31. december 2012- PASSIVER -

| | <u>Note</u> | <u>2012</u> kr. | <u>2011</u> kr. |
|---|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Egenkapital excl. andre reserver | | | |
| Andelsindskud | | 923.700 | 923.700 |
| Overført resultat m.v. | | <u>4.173.997</u> | <u>3.850.694</u> |
| Egenkapital excl. andre reserver | | <u>5.097.697</u> | <u>4.774.394</u> |
| EGENKAPITAL | 20 | <u>5.097.697</u> | <u>4.774.394</u> |
| Jyske Bank 1244881 (kassekreditmaks. kr. 6.000.000) | | 4.849.993 | 5.045.418 |
| Prioritetsgæld | 21 | 38.817.437 | 39.029.495 |
| Deposita | | 242.595 | 233.970 |
| Varmeregnskab | 22 | 45.156 | 37.286 |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere | 23 | 76.898 | 72.194 |
| Forudbetalt løbende boligafgift | | 11.493 | 9.386 |
| Forudbetalt leje og deposita | | 20.248 | 20.173 |
| Øvrig gæld | 24 | <u>120.940</u> | <u>61.958</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 25 | <u>44.184.760</u> | <u>44.509.880</u> |
| PASSIVER | | <u>49.282.457</u> | <u>49.284.274</u> |

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 26-27-28

Noter til resultatopgørelse for 2012

| | Realiseret 2012 kr. | Budget 2012 (ej revideret) kr. | Realiseret 2011 kr. |
|--|----------------------------------|--|----------------------------------|
| <u>Note 1. Boligafgift</u> | | | |
| Boligafgift - medlemmer | 2.712.932 | 2.682.000 | 2.681.646 |
| Kælderleje - medlemmer | 0 | 0 | 5.250 |
| | <u>2.712.932</u> | <u>2.682.000</u> | <u>2.686.896</u> |
| <u>Note 2. Lejeindtægter</u> | | | |
| Lejeindtægter, beboelseslejemål | 156.590 | 156.000 | 155.134 |
| Lejeindtægter, erhvervslejemål | 598.691 | 596.000 | 576.802 |
| Lejeindtægter, erhvervslejemål - tomgang | 0 | 0 | 26.173 |
| | <u>755.281</u> | <u>752.000</u> | <u>705.763</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 | 0 | 0 | 3.500 |
| Refusion Københavns Kommune | 0 | 0 | 7.690 |
| Andre indtægter | 407 | 0 | 0 |
| | <u>407</u> | <u>0</u> | <u>11.190</u> |
| <u>Note 5. Ejendomsskat og forsikringer</u> | | | |
| Ejendomsskatter | 107.052 | 107.000 | 102.639 |
| Forsikringer og Falck | 73.125 | 85.200 | 62.613 |
| | <u>180.177</u> | <u>192.200</u> | <u>165.252</u> |
| <u>Note 6. Forbrugsafgifter</u> | | | |
| Vandafgift | 104.604 | 110.000 | 118.643 |
| Renovation | 108.482 | 110.300 | 105.785 |
| Elforbrug fællesarealer | 74.142 | 75.000 | 75.727 |
| | <u>287.228</u> | <u>295.300</u> | <u>300.155</u> |

Noter til resultatopgørelse for 2012

| | Realiseret 2012 <hr/> kr. | Budget 2012 (ej revideret) <hr/> kr. | Realiseret 2011 <hr/> kr. |
|---|--|--|--|
| <u>Note 7. Renholdelse</u> | | | |
| Ejendomsservice | 123.350 | 134.600 | 133.637 |
| Kørsel affald | 1.000 | 0 | 0 |
| Anden renholdelse | 0 | 6.100 | 0 |
| | <hr/> 124.350 | <hr/> 140.700 | <hr/> 133.637 |
| <u>Note 8. Vedligeholdelse, løbende</u> | | | |
| Drift af vaskeri | 1.460 | | 3.475 |
| Varmeanlæg | 2.275 | | 0 |
| Låseservice, nøgler, skilte | 0 | | -200 |
| Elektriker | 10.215 | | 14.629 |
| Overfladebeklædning | 28.650 | | 5.079 |
| Komplementerende bygningsdele | 116.505 | | 6.983 |
| Primære bygningsdele | 26.981 | | 3.719 |
| VVS | 43.453 | | 74.917 |
| Øvrige dele og anlæg | 113.039 | | 0 |
| Skadedyrsbekæmpelse | 884 | | 901 |
| Havemøbler | 0 | | 6.749 |
| Anden vedligeholdelse | 4.450 | | 4.661 |
| | <hr/> 347.912 | <hr/> 376.700 | <hr/> 120.913 |
| <u>Note 9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u> | | | |
| Isolering af loft og facade | 0 | 0 | 75.986 |
| | <hr/> 0 | <hr/> 0 | <hr/> 75.986 |
| <u>Note 10. Arbejdsweekend</u> | | | |
| Afholdte udgifter | 500 | 0 | 0 |
| Nettounderskud | <hr/> 500 | <hr/> 0 | <hr/> 0 |

Noter til resultatopgørelse for 2012

| | Realiseret 2012 <hr/> kr. | Budget 2012 (ej revideret) <hr/> kr. | Realiseret 2011 <hr/> kr. |
|---|--|--|--|
| <u>Note 11. Administrationsomkostninger</u> | | | |
| Administrationshonorar | 103.515 | 105.600 | 103.515 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 17.320 | 17.400 | 17.000 |
| Tilsyn/rådgivning | 7.438 | 0 | 0 |
| Andre salærer | 0 | 12.200 | 26.209 |
| Varmeregnskabshonorar m.v. | 33.360 | 23.500 | 20.404 |
| Gebyrer m.v. | 8.215 | 8.200 | 6.188 |
| Andre administrationsudgifter | 385 | 0 | 0 |
| | <hr/> 170.233 | <hr/> 166.900 | <hr/> 173.316 |
| <u>Note 12. Øvrige foreningsomkostninger</u> | | | |
| Telefon- og kontorholdsgodtgørelse | 16.000 | 16.000 | 16.000 |
| Kontorartikler, porto, kopiering m.v. | 2.600 | 4.000 | 4.734 |
| Møder og generalforsamling | 5.483 | 20.000 | 11.856 |
| Tilskud til kurser og fester | 1.645 | 0 | 0 |
| Omkostninger ved omprioritering | 0 | 0 | 34.400 |
| Internet udgifter | 0 | 0 | 135 |
| Tab lejere | 0 | 0 | 9.758 |
| Andre udgifter | 2.975 | 6.100 | 0 |
| | <hr/> 28.703 | <hr/> 46.100 | <hr/> 76.883 |
| <u>Note 13. Finansielle indtægter</u> | | | |
| Renteindtægter bank | 3 | 0 | 20 |
| | <hr/> 3 | <hr/> 0 | <hr/> 20 |
| <u>Note 14. Finansielle omkostninger</u> | | | |
| Prioritetsrenter og bidrag | 1.734.292 | 2.089.500 | 1.743.956 |
| Renter bank | 347.243 | 0 | 303.380 |
| Andre renter | 0 | 0 | 25 |
| | <hr/> 2.081.535 | <hr/> 2.089.500 | <hr/> 2.047.361 |

Noter til balance pr. 31. december 2012

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | kr. | kr. |
| <u>Note 15. 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 indregnet til kostpris med tillæg af stiftelsesomkostninger og forbedringer m.v. pr. 31. december 2012. | | |
| Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 52.000.000. | | |
| Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2012. | | |
| <u>Note 16. Installationer, vaskeri og teleanlæg</u> | | |
| Kostpris pr. 1. januar | 554.957 | 546.109 |
| Tilgang | <u>0</u> | <u>8.848</u> |
| Kostpris pr. 31. december | <u>554.957</u> | <u>554.957</u> |
| Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar | 347.485 | 275.343 |
| Årets afskrivning | <u>72.142</u> | <u>72.142</u> |
| Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december | <u>419.627</u> | <u>347.485</u> |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december | <u>135.330</u> | <u>207.472</u> |
| Forventet levetid, år | 10 | 10 |
| <u>Note 17. Andre tilgodehavender</u> | | |
| Andre tilgodehavender | 0 | 907 |
| Tilgodehavende vedr. hærværk | 22.587 | 0 |
| Tilgodehavende varme, årsafregning | 0 | 16.435 |
| Tilgodehavende vand, årsafregning | 0 | 30.000 |
| Tilgodehavende forsikringserstatning | <u>0</u> | <u>8.310</u> |
| | <u>22.587</u> | <u>55.652</u> |

Noter til balance pr. 31. december 2012

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|---|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| <u>Note 18. Forudbetalte omkostninger</u> | | |
| A'conto selskabsskat vedr. indkomståret 2012 | 7.000 | 0 |
| Forudbetalt vand | 2.582 | 0 |
| Forudbetalt forsikring og Falck | 3.453 | 26.220 |
| | <u>13.035</u> | <u>26.220</u> |
| <u>Note 19. Likvide beholdninger</u> | | |
| Danske Bank 3148191913 bestyrelseskonto | 11.614 | 8.161 |
| | <u>11.614</u> | <u>8.161</u> |
| <u>Note 20. 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 | 3.850.694 | 3.439.354 |
| Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering | 323.303 | 411.340 |
| Saldo pr. 31. december | <u>4.173.997</u> | <u>3.850.694</u> |
| Egenkapital i alt | <u>5.097.697</u> | <u>4.774.394</u> |

Noter til balance pr. 31. december 2012

Note 21. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet nederst på denne side.

| | 1. | 2. | 3. | |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| | <u>BRFkredit</u> | <u>BRFkredit</u> | <u>BRFkredit</u> | <u>I alt</u> |
| Restløbetid år | 23 | 23 | 26 | |
| Renter og bidrag | 379.308 | 1.243.648 | 111.336 | <u>1.734.292</u> |
| Betalt afdrag i året | 212.059 | 0 | 0 | <u>212.059</u> |
| Nominel restgæld | 7.981.437 | 28.102.000 | 2.734.000 | <u>38.817.437</u> |
| Obligationsrestgæld | 8.061.699 | 29.605.734 | 2.720.916 | <u>40.388.349</u> |
| Kurs | 100 | 104 | 103 | |
| Kursværdi | 8.061.699 | 30.700.978 | 2.797.264 | <u>41.559.941</u> |
| Næste års afdrag | 220.500 | 0 | 0 | <u>220.500</u> |

1. BRFkredit

Kontantlån, oprindelig kr. 9.380.000. Obligationsrente 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. Obligationsrente 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. Obligationsrente 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 2012

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|---|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| <u>Note 22. Varmeregnskab</u> | | |
| 1/12 2012 - 30/11 2013 | | |
| Indbetalt aconto | 32.310 | 31.120 |
| Udgifter, energimærkning (EMO) december 2011 | <u>14.813</u> | <u>14.813</u> |
| | <u>-17.497</u> | <u>-16.307</u> |
| | | |
| Varmeefterbetaling | <u>-27.659</u> | <u>-20.979</u> |
| | | |
| Varmeregnskab i alt | <u>-45.156</u> | <u>-37.286</u> |
| | | |
| <u>Note 23. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u> | | |
| Saldo pr. 1. januar | 72.194 | 67.602 |
| Hensat i året | <u>4.704</u> | <u>4.592</u> |
| Saldo pr. 31. december | <u>76.898</u> | <u>72.194</u> |
| | | |
| <u>Note 24. Øvrig gæld</u> | | |
| Marcoplan Byg A/S | 28.650 | 0 |
| Ejendomsservice | 27.763 | 35.275 |
| Andre kreditorer | 0 | 6.303 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 19.600 | 19.280 |
| Telefon- og kontorholdsgodtgørelse, bestyrelsen | 16.000 | 0 |
| Varmeregnskabshonorar m.v. | 28.927 | 0 |
| Skyldig selskabsskat | <u>0</u> | <u>1.100</u> |
| | <u>120.940</u> | <u>61.958</u> |

Note 25. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 38.596.937 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 21.

Foreningen har pr. 31. december 2012 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Noter til balance pr. 31. december 2012

Note 26. 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 udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Der 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 2012

Note 27. 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 | Antal | Areal (kvm) |
|------------------|--------------|--------------------|
| Andelsboliger | 48 | 3.079 |
| Boliglejemål | 3 | 168 |
| Erhvervslejemål | 4 | 456 |
| | 55 | 3.703 |

| Boligtype ifølge BBR-oplysning | Antal | Areal (kvm) |
|---------------------------------------|--------------|--------------------|
| Boliglejemål | 51 | 3.247 |
| Erhvervslejemål | 4 | 456 |
| | 55 | 3.703 |

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

| | 2012 | 2011 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| | kr./kvm. | kr./kvm. |
| | total | total |
| Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm. | 14.043 | 14.043 |
| Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm. | 13.223 | 13.223 |
| | 2012 | 2011 |
| | kr./kvm. | kr./kvm. |
| | andele | andele |
| Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm. | 16.889 | 16.889 |
| Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm. | 15.903 | 15.903 |
| Foreslået andelsværdi | 1.751 | 1.673 |
| Andel i foreningens nettogæld m.v. | 15.138 | 15.216 |
| | 16.889 | 16.889 |

Øvrige noter pr. 31. december 2012

| | <u>2012</u> kr./kvm. | <u>2011</u> kr./kvm. |
|---|-----------------------------|-------------------------|
| <u>2. Den løbende drift:</u> | | |
| Indtægter pr. kvm: | | |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm. | 881 | 871 |
| Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm. | 932 | 923 |
| Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm. | 1.313 | 1.265 |
| | <u>2012 i pct.</u> | <u>2011 i pct.</u> |
| Regnskabsmæssige procenttal: | | |
| Vedligeholdelse | 10 | 6 |
| Øvrige omkostninger | 25 | 27 |
| Finansielle poster netto | 59 | 61 |
| Afdrag | 6 | 6 |
| Udgifter m.v. | <u>100</u> | <u>100</u> |
| Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter | <u>75</u> | <u>75</u> |
| <u>Note 28. Beregning af andelsværdi</u> | | |
| 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 2012 | | 5.097.697 |
| Kontant ejendomsværdi jf. alm. vurdering pr. 1. oktober 2012 | 52.000.000 | |
| Ejendommens bogførte værdi jf. årsrapporten | <u>48.965.563</u> | 3.034.437 |
| Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven: | | |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi | 38.817.437 | |
| Prioritetsgæld, kursværdi | <u>-41.559.941</u> | <u>-2.742.504</u> |
| | | <u>5.389.630</u> |
| Værdi pr. indskudskrone (afrundet) | <u>5.389.630</u> 923.700 | <u>5,8348</u> |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 17. april 2012) | | 5,5772 |

Øvrige noter pr. 31. december 2012

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

| <u>Antal andele</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 | 16.500 | 49.500 | 96.275 | 288.825 |
| 1 | 16.800 | 16.800 | 98.025 | 98.025 |
| 5 | 17.400 | 87.000 | 101.526 | 507.630 |
| 10 | 17.700 | 177.000 | 103.276 | 1.032.760 |
| 15 | 18.000 | 270.000 | 105.027 | 1.575.405 |
| 4 | 18.600 | 74.400 | 108.528 | 434.112 |
| 4 | 23.400 | 93.600 | 136.535 | 546.140 |
| 4 | 23.700 | 94.800 | 138.285 | 553.140 |
| 1 | 26.100 | 26.100 | 152.289 | 152.289 |
| 1 | 34.500 | 34.500 | 201.302 | 201.302 |
| <u>Afrunding</u> | | | | <u>2</u> |
| 48 | | 923.700 | | 5.389.630 |

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 5,83 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 2012

| <u>Ændring i egenkapital</u> | <u>Ændring i ejendoms-vurdering</u> | <u>Nye andelsværdier 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% | 2.789.630 | 3,02 | -48,24% |
| -1.560.000 | -3% | 3.829.630 | 4,15 | -28,94% |
| -520.000 | -1% | 4.869.630 | 5,27 | -9,65% |
| 0 | 0 | 5.389.630 | 5,83 | 0,00% |
| 520.000 | 1% | 5.909.630 | 6,40 | +9,65% |
| 1.560.000 | 3% | 6.949.630 | 7,52 | +28,94% |
| 2.600.000 | 5% | 7.989.630 | 8,65 | +48,24% |

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2012

| | | | <u>31/12 2012</u> kr. |
|---|-------------------|----------------|--------------------------|
| Disponible beløb: | | | |
| Jyske Bank, kreditmaksimum | 6.000.000 | | |
| Heraf trukket pr. 31. december 2012 | <u>-4.850.000</u> | 1.150.000 | |
| Restancer, andelshavere | | 27.500 | |
| Beboerkonto, andelssalg | | 3.100 | |
| Mellemregning administrator | | 103.700 | |
| Andre tilgodehavender | | 22.600 | |
| Forudbetalte omkostninger | | 13.000 | |
| Likvide beholdninger | | <u>11.600</u> | 1.331.500 |
| Diverse gældsposter: | | | |
| Varmeregnskab | | 45.200 | |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere | | 76.900 | |
| Forudbetalt løbende boligafgift | | 11.500 | |
| Øvrig gæld | | <u>120.900</u> | <u>254.500</u> |
| LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2012 | | | <u><u>1.077.000</u></u> |
| Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således: | | | |
| Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2012 | | | 885.100 |
| Formuetilgang i årets løb: | | | |
| Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser | | 111.200 | |
| Forøgelse af deposita | | 8.600 | |
| Afskrivninger | | <u>72.100</u> | <u>191.900</u> |
| LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2012 | | | <u><u>1.077.000</u></u> |

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2012 er kassekreditens maksimum kr. 6.000.000 indregnet.

Andelsboligforeningen Woltershus

VEDRØRENDE ÅRSREGNSKABET FOR 2012

1. Revision af regnskabsåret for 2012

Som foreningens generalforsamlingsvalgte revisor har vi foretaget den vedtægtsbestemte revision af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Woltershus for 2012.

2. Konklusion på det udførte revisionsarbejde samt revisionspåtegning

Den udførte revision har ikke givet anledning til forbehold eller supplerende oplysninger i revisionspåtegningen.

Såfremt foreningens ledelse godkender årsregnskabet i den foreliggende form, vil vi afgive følgende revisionspåtegning:

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Woltershus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

3. Revisionens formål, tilrettelæggelse og udførelse mv.

I vort revisionsprotokollat af 9. april 2012, side 6 - 9 har vi redegjort for revisionens formål tilrettelæggelse og udførelse. Endvidere er beskrevet ansvarsfordelingen mellem foreningens ledelse og os.

4. Forretningsgange og intern kontrol

Vi har som led i revisionen gennemgået foreningens registreringsystemer og interne kontroller.

Foreningens ledelse har som sædvanlig praksis i andelsboligforeninger, valgt af få foreningens bogholderi med tilhørende betalingsfunktion varetaget af ekstern administrator. Foreningens ledelse foretager godkendelse af bilag inden fremsendelse til administrator, hvorefter administrator foretager betaling af bilagene. For faste omkostninger har foreningens ledelse godkendt tilmelding til betalingservice.

Da det ikke er praktisk muligt for foreningens ledelse, at foretage godkendelse på betalingstidspunktet skal vi i henhold til god revisionskik anbefale, at ledelsens efterfølgende gennemgang og vurdering af bogføring og årsregnskab tilrettelægges under hensyntagen hertil.

Der er ikke foretaget uanmeldt beholdningseftersyn i årets løb. På baggrund af foreningens anvendelse af ekstern administrator, er det vor opfattelse, at et uanmeldt beholdningseftersyn ikke vil bibringe yderligere revisionsmæssig overbevisning og dokumentation.

Konstaterer vi under vor revision uregelmæssigheder, skal vi udvide revisionen med henblik på at afklare årsagen til de fundne uregelmæssigheder. Vi har ikke i forbindelse med vor revision af årsregnskabet for 2012 afdækket uregelmæssigheder, men som anført kan vi ikke give sikkerhed for, at uregelmæssigheder ikke forekommer.

5. Kommentarer og supplerende specifikationer til årsregnskabet

1. Ejendommens værdikonto, kr. 48.965.563.

Vi har kontrolleret foreningens adkomst til ejendommen samt værdiansættelsen af denne. Vi har endvidere kontrolleret tinglyste panthæftelser og sikret os, at de er korrekt indarbejdet i årsregnskabet.

2. Gæld til kreditinstitutter, kr. 38.817.437.

Vi har foretaget afstemning af prioritetsgæld samt kontrolleret den foretagne kursregulering til gælden. Vi har endvidere påset at årets rentekomkostning stemmer til bogføringen.

6. Øvrige arbejdsopgaver

I forbindelse med revisionen af årsregnskabet har vi bistået foreningen med udarbejdelsen af årsregnskabet ligesom vi har assisteret med udarbejdelse af likviditetsoversigt pr. statusdagen.

Vi har ydet assistance med opgørelsen af foreningens skattepligtige indkomst for 2012, herunder udarbejdet bilag indeholdende specifikationer til foreningens selvangivelse for 2012.

7. Øvrige oplysninger

I overensstemmelse med danske revisionsstandarder indhenter vi herunder regnskabserklæring fra ledelsen til bekræftelse af årsregnskabets fuldstændighed.

I henhold til danske revisionsstandarder skal vi informere ledelsen om forhold, som ikke er korrigeret i årsregnskabet i den foreliggende form, fordi ledelsen vurderer dem som værende uvæsentlige både enkeltvis og sammenlagt for årsregnskabet som helhed.

Der er ikke konstateret forhold, som ikke er indarbejdet i årsregnskabet i den foreliggende form.

I forbindelse med revisionen har vi forespurgt ledelsen om risikoen for, at årsregnskabet kan indeholde væsentlige fejl som følge af besvigelser, samt hvorvidt ledelsen har kendskab til konstaterede eller formodede besvigelser.

Ledelsen har oplyst, at der efter ledelsens vurdering ikke er særlig risiko for besvigelser, og at foreningen i forhold til foreningens størrelse og karakter har et effektivt kontrolmiljø, der afdækker risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet herunder fejlinformation forårsaget af besvigelser.

Ledelsen har endvidere oplyst, at man ikke har kendskab til konstaterede eller formodede besvigelser.

I forbindelse med vores revision er vi ikke blevet bekendt med forhold, der indikerer eller vækker mistanke om besvigelser af betydning for årsregnskabet .

8. Ledelsens regnskabserklæring vedrørende 2012

Denne regnskabserklæring afgives til revisor i forbindelse med revisors revision af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Woltershus for regnskabsåret 2012.

Foreningens ledelse bekræfter efter bedste overbevisning følgende forhold, ved vor underskrift på nærværende revisionsprotokollat:

- Der har ikke været uregelmæssigheder eller besvigelser, som har omfattet ledelsen eller medlemmer, der har en væsentlig rolle i regnskabsafleggelsen eller i foreningens interne kontroller, eller andre, hvor besvigelsen kunne have haft væsentlig indvirkning på årsregnskabet. Endvidere vurderes det, at der ikke er nogen risiko for væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser.
- Alle oplysninger om vor viden om enhver påstand om besvigelser eller mistanke herom, der vedrører årsregnskabet, og som er meddelt af medlemmer, nuværende som tidligere eller andre er videregivet til revisor.

- Årsregnskabet indeholder ikke væsentlige fejlinformationer, ligesom der ikke fremkommer væsentlige udeladelser i forhold til lovgivningens oplysningskrav.
- Alle aktuelle eller mulige overtrædelser af lovgivningen, hvis konsekvens skal overvejes i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet er oplyst til revisor.
- Vi har ikke kendskab til begivenheder eller forhold, der ligger efter regnskabsårets udløb, som kan rejse betydelig tvivl om værdien af foreningens aktiver og forpligtelser eller foreningens mulighed for at fortsætte driften.
- Samtlige aktiver er indregnet i balancen. Aktiverne er tilstede, tilhører foreningen og er forsvarligt målt, herunder at foretagne nedskrivninger er tilstrækkelige til at dække den risiko, der hviler på aktiverne.
- Foreningens aktiver er ikke behæftet med ejendomsforbehold eller er pantsat samt at der på ejendommen ikke er tinglyst servitutter om hjemfaldsforpligtelse eller tilskudsdeklaration udover det omfang, der er oplyst i årsrapporten.
- Alle forpligtelser, såvel aktuelle forpligtelser som eventualforpligtelser, er indarbejdet og oplyst i årsregnskabet. Endvidere er alle garantier og sikkerhedsstillelser overfor tredjemand oplyst i årsregnskabet.
- Alle supplerende oplysninger omkring ejendommens areal, andelshaveres hæftelsesforhold mv. som ledelsen har forsynet årsregnskabet med, er korrekte og fyldestgørende.

9. Revisors erklæring


I henhold til lov om godkendte revisorer og revisionsvirksomheder skal vi oplyse,

- at vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed, og
- at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om

København, den 20. marts 2013

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S



Anders Ingemann Hansen
statsautoriseret revisor

Forelagt for bestyrelsen den 26 15 2013

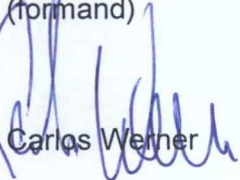


Malene Vindel
(formand)

Rasmus Vestergaard



Winnie Kjærsgaard



Carlos Werner



Jacob Hviid Ørstrup



Jon Ørstrup Henriksen



POST INDGÅET

29 MAJ 2013

DEAS