



**A/B Woltershus  
Holmbladsgade 50-52  
2300 København S  
CVR nr. 27729355**

## **Årsrapport**

**for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013**

**Administrator**

**DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg**

**Ejd. 7102/LEG**

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2013 for A/B Woltershus.

Årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 3. april 2014

### Administrator

DEAS A/S



Lene Gøde  
ejendomsadministrator



Mogens Gjortsvang  
regnskabschef

### Bestyrelsen

København S, den 3. april 2014



Malene Vindel  
formand

Rasmus Vestergaard



Winnie Kjærsgaard

Kim Andersen



Sabine Bangly

Jens Hauschildt



Carlos Werner

Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 24. april 2014.

Vedtaget andelskrone..... \_\_\_\_\_

dirigent

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

### Til andelshaverne i A/B Woltershus

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Woltershus for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-23. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

#### Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator 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 bestyrelsens og administrators valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens og administrators 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget godkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

København K, den 3. april 2014

**Christensen Kjærulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Henrik Wulff Jørgensen

Statsautoriseret revisor

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsregnskabet for A/B Woltershus for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabet retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

## **Nøgletalsoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger**

De anførte nøgletalsoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift og lejeindtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægter samt forudbetalt boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og lejeindtægt.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Avance ved salg af lejelejligheder indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Skat af udlejningsaktiviteter udgiftsføres i resultatopgørelsen. Værdien af negativ skattepligtig indkomst optages ikke i balancen som udskudt skatteaktiv.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen optages til anskaffelsesværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat af ejendomsavance er ikke optaget i balancen, eftersom der stadig er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

### **Andelskroneopgørelse**

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

<b>Resultatopgørelse</b>	Regnskab 2013	Budget ikke revideret 2013	Regnskab 2012
<b>Indtægter</b>			
1 Indtægter .....	3.508.442	3.532.000	3.468.620
2 Renteindtægter.....	0	0	3
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>3.508.442</b>	<b>3.532.000</b>	<b>3.468.623</b>
<b>Udgifter</b>			
3 Ejendomsskatter og afgifter.....	489.395	424.500	395.164
4 Forsikringer og abonnemeter.....	93.940	83.500	75.400
5 Renholdelse og vicevært.....	140.858	131.600	130.260
Administrationshonorar.....	106.103	106.100	103.515
6 Øvrige administrationsomkostninger.....	119.645	92.725	95.920
7 Vedligeholdelse.....	175.485	339.775	343.546
8 Renteudgifter .....	1.933.939	1.953.200	1.923.371
9 Afskrivninger.....	72.142	72.500	72.142
Skat.....	0	7.100	6.000
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>3.131.507</b>	<b>3.211.000</b>	<b>3.145.318</b>
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>376.935</b>	<b>321.000</b>	<b>323.305</b>
Prioritetsafdrag.....	-220.897	-221.000	-212.059
<b>Årets resultat.....</b>	<b>156.038</b>	<b>100.000</b>	<b>111.246</b>

Årets resultat overføres til overført resultat.

<b>Aktiver</b>	Balance 31/12 2013	Balance 31/12 2012
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
10 Ejendommen Holmbladsgade 50-52 .....	49.028.751	49.100.893
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>49.028.751</b>	<b>49.100.893</b>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>49.028.751</b>	<b>49.100.893</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.....	57.305	50.121
Tilgodehavende.....	7.028	103.669
Igangværende salg andele.....	8.125	3.125
Indkomstskat.....	9.830	7.385
Forudbetalte omkostninger.....	13.273	6.035
19 Varmeregnskab.....	7.453	0
20 Vandregnskab.....	0	3.827
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>103.014</b>	<b>174.162</b>
11 <b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>0</b>	<b>11.614</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>103.014</b>	<b>185.776</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>49.131.765</b>	<b>49.286.669</b>

<b>Passiver</b>	Balance 31/12 2013	Balance 31/12 2012
<b>Egenkapital</b>		
12 Andelskapital.....	923.700	923.700
13 Afdrag prioritetsgæld.....	879.581	658.684
14 Overført resultat.....	3.671.352	3.515.314
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>5.474.633</b>	<b>5.097.698</b>
<b>Hensættelser</b>		
15 Indvendig vedligeholdelse.....	81.714	76.898
<b>Hensættelser i alt.....</b>	<b>81.714</b>	<b>76.898</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
16 Prioritetsgæld.....	38.596.539	38.817.437
17 Depositum og forudbetalt leje.....	251.149	262.843
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>38.847.688</b>	<b>39.080.280</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....	822	11.493
Kreditorer.....	55.304	56.412
18 Anden gæld.....	73.887	64.912
19 Varmeregnskab.....	0	48.983
Jyske Bank 5020-0001244881.....	4.597.717	4.849.993
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>4.727.730</b>	<b>5.031.793</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>43.575.418</b>	<b>44.112.073</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>49.131.765</b>	<b>49.286.669</b>

21 Eventualforpligtelser

22 Andelsværdiberegning

23 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2013 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

Noter	Regnskab	Budget	Regnskab
	2013	ikke revideret 2013	2012
<b>1 Indtægter</b>			
Boligleje.....	154.830	157.000	156.590
Erhvervsleje.....	613.275	608.000	598.691
Boligafgift andelshavere.....	2.767.144	2.767.000	2.712.932
Tomgang, erhverv.....	-29.875	0	0
Varmetab.....	-3.432	0	407
Andre indtægter.....	6.500	0	0
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>3.508.442</b>	<b>3.532.000</b>	<b>3.468.620</b>
<b>2 Renteindtægter</b>			
Renter, mellemregningskonti.....	0	0	3
<b>Renteindtægter i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>3 Ejendomsskatter og afgifter</b>			
Ejendomsskatter.....	114.546	115.500	107.052
El.....	64.457	76.500	74.142
El i tomme lejemål.....	2.685	0	0
Vand.....	186.550	112.000	104.604
Renovation.....	121.157	120.500	108.482
Rottebekæmpelse.....	0	0	884
<b>Ejendomsskatter og afgifter i alt.....</b>	<b>489.395</b>	<b>424.500</b>	<b>395.164</b>
<b>4 Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring.....	68.759	69.000	62.931
Service - Falck.....	10.368	14.500	10.194
Service - elektrolyse.....	0	0	2.275
Energistyring.....	14.813	0	0
<b>Forsikringer og abonnementer i alt.....</b>	<b>93.940</b>	<b>83.500</b>	<b>75.400</b>
<b>5 Renholdelse og vicevært</b>			
Ejendomsservice.....	120.000	130.000	123.350
Ekstra rengøring.....	2.113	0	0
Container.....	0	0	1.000
Materialeudgifter.....	6.013	0	4.450
Drift af fællesarealer.....	6.604	0	0
Drift af vaskeri.....	6.128	1.600	1.460
<b>Renholdelse og vicevært i alt.....</b>	<b>140.858</b>	<b>131.600</b>	<b>130.260</b>
<b>6 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Andre honorarer.....	10.725	2.225	0
Godtgørelse til bestyrelse.....	15.500	16.000	16.000
Revisor.....	18.500	16.000	17.320
Ingeniør.....	0	0	7.438
Mægler.....	18.750	0	0
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	24.789	30.000	33.360
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	8.247	8.500	8.214
Porto.....	353	5.000	2.985
Øvrige foreningsudgifter.....	810	0	2.975
Mødeudgifter.....	1.707	15.000	5.483
Beboeraktiviteter.....	1.014	0	2.145
Udlejningshonorar.....	15.750	0	0
Udlejningsannoncer.....	3.500	0	0
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt.....</b>	<b>119.645</b>	<b>92.725</b>	<b>95.920</b>



Noter	Regnskab 2013	Budget ikke revideret 2013	Regnskab 2012
<b>7 Vedligeholdelse</b>			
<i><b>Primære bygningsdele</b></i>			
Inderfacader.....	0	0	26.981
<i><b>Komplementerende bygningsdele</b></i>			
Vinduer i facade.....	14.371	0	44.829
Døre i facade.....	3.263	0	37.081
Låse og nøgler.....	21.283	0	34.595
Døre i indervægge.....	6.088	0	0
<i><b>Overfladebeklædning</b></i>			
Facadebeklædning.....	0	0	28.650
Tagbeklædning.....	2.925	0	0
<i><b>VVS-anlæg</b></i>			
Generelt.....	700	0	0
Faldstammer.....	0	0	7.293
Afløb.....	8.175	0	0
Sanitet.....	650	0	0
Vandinstallationer.....	7.452	0	4.049
Varmeinstallationer.....	1.625	0	29.899
Radiatorer/Ventiler.....	0	0	2.211
<i><b>El-anlæg</b></i>			
El-anlæg.....	54.406	0	7.237
Belysningsanlæg.....	1.084	0	1.688
Afbrydere og kontakter.....	8.480	0	0
Telefonanlæg.....	5.428	0	0
<i><b>Øvrige dele og anlæg</b></i>			
Indkøb af småmateriel.....	0	0	2.359
Låger/porte.....	0	0	109.950
Legeplads/-udstyr.....	294	0	0
Beplantning.....	0	0	729
Forsikrings-skader, manglende dækning.....	34.445	0	0
El-anlæg.....	0	0	1.291
Hensættelse til indvendig vedligeholdels.....	4.816	4.800	4.704
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	334.975	0
<b>Vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>175.485</b>	<b>339.775</b>	<b>343.546</b>
<b>8 Renteudgifter</b>			
Renteudgifter, bank.....	341.500	350.000	347.243
Renteudgifter, andet.....	21	0	0
Prioritetsrenter.....	1.724.226	1.735.000	1.734.292
Tilskud.....	-131.808	-131.800	-158.164
<b>Renteudgifter i alt.....</b>	<b>1.933.939</b>	<b>1.953.200</b>	<b>1.923.371</b>
<b>9 Afskrivninger</b>			
Afskrivning på driftsmateriel.....	72.142	72.500	72.142
<b>Afskrivninger i alt.....</b>	<b>72.142</b>	<b>72.500</b>	<b>72.142</b>

Noter	Regnskab 2013	Regnskab 2012
<b>10 Ejendommen Holmbladsgade 50-52</b>		
Ejendom, anskaffelsessum.....	45.500.000	45.500.000
Stiftelsesomkostninger.....	1.016.511	1.016.511
Forbedringer efter køb.....	2.449.052	2.449.052
Installationer.....	63.188	135.330
<b>Ejendommen Holmbladsgade 50-52 i alt.....</b>	<b>49.028.751</b>	<b>49.100.893</b>
<b>11 Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning, 3361 - 3148191913.....	0	11.614
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>11.614</b>
<b>12 Andelskapital</b>		
Saldo primo.....	923.700	923.700
<b>Andelskapital i alt.....</b>	<b>923.700</b>	<b>923.700</b>
<b>13 Afdrag prioritetsgæld</b>		
Saldo primo.....	658.684	446.625
Afdrag indeværende år.....	220.897	212.059
<b>Afdrag prioritetsgæld i alt.....</b>	<b>879.581</b>	<b>658.684</b>
<b>14 Overført resultat</b>		
Saldo primo.....	3.515.314	3.404.068
Overført resultat.....	156.038	111.246
<b>Overført resultat i alt.....</b>	<b>3.671.352</b>	<b>3.515.314</b>
<b>15 Indvendig vedligeholdelse</b>		
Hensættelse i regnskabsåret.....	-81.714	-76.898
<b>Indvendig vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>-81.714</b>	<b>-76.898</b>
<b>16 Prioritetsgæld</b>		
	<b>Rente</b>	<b>Afdrag</b>
BRF Kredit opr. 28.102.000, restløbetid 22 år.....	1.243.648	0
BRF Kredit opr. 9.380.000, restløbetid 21,5 år.....	369.242	220.898
BRF Kredit opr. 2.734.000, restløbetid 25 år.....	111.336	0
<b>Prioritetsgæld i alt.....</b>	<b>1.724.226</b>	<b>220.898</b>
	<b>38.596.539</b>	<b>38.817.437</b>
<b>17 Depositum og forudbetalt leje</b>		
Depositum.....	230.999	242.595
Forudbetalt husleje.....	20.150	20.248
<b>Depositum og forudbetalt leje i alt.....</b>	<b>251.149</b>	<b>262.843</b>
<b>18 Anden gæld</b>		
Skyldige omkostninger.....	73.887	64.912
<b>Anden gæld i alt.....</b>	<b>73.887</b>	<b>64.912</b>

<b>Noter</b>	Regnskab 2013	Regnskab 2012
<b>19 Varmeregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-30.845	-32.310
Varmeudgifter.....	32.709	354.184
Energistyring.....	0	14.813
Afregning af årets regnskab.....	5.589	-385.670
<b>Varmeregnskab i alt.....</b>	<b>7.453</b>	<b>-48.983</b>
<b>20 Vandregnskab</b>		
Afregning af årets regnskab.....	0	3.827
<b>Vandregnskab i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>3.827</b>
<b>21 Eventualforpligtelser</b>		

#### **Ejendomsavancebeskatning**

A/B Woltershus skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervs-mæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1994, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

#### **Sikkerhedsstillelse**

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 3.000.000 til sikkerhed for gæld til Jyske Bank.

#### **Oplysning om modtaget støtte fra stat eller kommune**

I henhold til Andelsboliglovens §5, stk. 11 skal modtaget støtte fra stat eller kommune til etablering af andelsboligforening, oplyses i regnskabet med beløbsangivelse såfremt det efter § 160 k i Lov om almene boliger kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Da det samlede beløb i modtaget støtte endnu ikke er oplyst fra Statens Administration har det ikke været muligt at oplyse beløbet i indeværende regnskab.

## Noter

### 22 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdi ansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen.....	48.965.563
b) Handelsværdi som udlejningsejendom .....	ikke vurderet
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012.....	52.000.000

#### **Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a :**

Bogført egenkapital pr. 31. december 2013.....	5.474.633
Foreningens formue pr. 31. december 2013.....	5.474.633
	<u>5.474.633</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>923.700</u> <u>5,93</u>

#### **Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c :**

Bogført egenkapital pr. 31. december 2013.....	5.474.633
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt c ovenfor.....	52.000.000
Bogført værdi.....	<u>-48.965.563</u> 3.034.437
Prioritetsgæld:	
Kursværdi.....	-40.550.989
Bogført værdi.....	<u>38.596.539</u> -1.954.450
Foreningens formue pr. 31. december 2013.....	<u>6.554.620</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>923.700</u> <u>7,10</u>

**Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 7,10.**

## Noter

### 23 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2013 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

#### 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger.....	48	3.079,0
B2	Erhvervsandele.....	0	0,0
B3	Boliglejemål.....	3	168,0
B4	Erhvervslejemål.....	4	506,0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....	0	0,0
B6	<b>I alt</b>	<b>55</b>	<b>3.753,0</b>

<b>Sæt kryds</b>		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			<b>X</b>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			<b>X</b>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår.....	2004
D2	Ejendommens opførelsesår.....	1898

		Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		<b>X</b>
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

<b>Sæt kryds</b>		Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			<b>X</b>

		Kr.	Gns.kr/m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip.....	52.000.000	13.856
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	0	0

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	0,0%
----	------------------------------------------	------

		Ja	Nej
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<b>ikke oplyst</b>	<b>ikke oplyst</b>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?	<b>ikke oplyst</b>	<b>ikke oplyst</b>
G3	Er der tingslyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<b>X</b>

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gn.snitlig kr. / andels-m <sup>2</sup> / år		
H1	Boligafgift.....			899
H2	Erhvervslejeindtægter.....			199
H3	Boliglejeindtægter.....			50
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) gnsn. kr./andels-m <sup>2</sup>	134	105	122

		Gn.snitlig kr. / andels-m <sup>2</sup>		
K1	Andelsværdi.....			2.129
K2	Gæld - omsætningsaktiver.....			14.119
K3	<b>Teknisk andelsværdi.....</b>			<b>16.248</b>

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. / m <sup>2</sup>	52	92	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. / m <sup>2</sup>	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. kr. / m <sup>2</sup>	52	92	47

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			21%
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag / andels-m <sup>2</sup>	66	69	72