

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

Årsregnskab

for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014

Administrator

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

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for året 2014 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20. februar 2015

Administrator

DEAS A/S



Line Lohmann
ejendomsadministrator



Mogens Gjørtsvang
regnskabschef

Bestyrelsen

København S, den 20. februar 2015

Jens Hauschildt
formand



Majbritt Dam



Rustam Frust



Søren Nørregård Pedersen



Sabine Bangly

Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 19. marts 2015.

Vedtaget andelskrone..... 8,6015



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 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-21. 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 2014 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 20. februar 2015

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Henrik Wulff Jørgensen
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Woltershus for 2014 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.

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.

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.

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.

Resultatopgørelse	Regnskab 2014	Budget ikke revideret 2014	Regnskab 2013
Indtægter			
1 Indtægter	3.586.518	3.599.550	3.508.442
2 Renteindtægter.....	2	0	0
Indtægter i alt.....	3.586.520	3.599.550	3.508.442
Udgifter			
3 Ejendomsskatter og afgifter.....	423.222	524.500	489.395
4 Forsikringer og abonnementer.....	67.586	81.500	93.940
5 Renholdelse og vicevært.....	135.648	126.300	140.858
Administrationshonorar.....	106.701	109.900	106.103
6 Øvrige administrationsomkostninger.....	101.672	104.600	119.645
7 Vedligeholdelse.....	168.655	385.650	175.485
8 Renteudgifter	1.861.926	1.959.600	1.933.939
9 Afskrivninger.....	63.188	72.500	72.142
Skat.....	36.030	10.000	0
Udgifter i alt.....	2.964.628	3.374.550	3.131.507
Driftsresultat.....	621.892	225.000	376.935
Prioritetsafdrag.....	-230.104	-225.000	-220.897
Årets resultat.....	391.788	0	156.038

Årets resultat overføres til overført resultat.

Aktiver	Balance 31/12 2014	Balance 31/12 2013
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
10 Ejendommen Holmbladsgade 50-52	48.965.563	49.028.751
Materielle anlægsaktiver i alt.....	48.965.563	49.028.751
Anlægsaktiver i alt.....	48.965.563	49.028.751
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.....	97.313	57.305
Udlæg for lejere.....	8.375	0
Tilgodehavende.....	10.397	7.028
Igangværende salg andele.....	198.801	8.125
Forudbetalte omkostninger.....	19.874	13.273
Indkomstskat.....	0	9.830
18 Varmeregnskab.....	0	7.453
Tilgodehavender i alt.....	334.760	103.014
Omsætningsaktiver i alt.....	334.760	103.014
Aktiver i alt.....	49.300.323	49.131.765

Passiver	Balance 31/12 2014	Balance 31/12 2013
Egenkapital		
11 Andelskapital.....	923.700	923.700
12 Afdrag prioritetsgæld.....	1.109.685	879.581
13 Overført resultat.....	4.063.140	3.671.352
Egenkapital i alt.....	6.096.525	5.474.633
Hensættelser		
14 Indvendig vedligeholdelse.....	86.530	81.714
Hensættelser i alt.....	86.530	81.714
Langfristede gældsforpligtelser		
15 Prioritetsgæld.....	38.366.435	38.596.539
16 Depositum og forudbetalt leje.....	277.441	251.149
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	38.643.876	38.847.688
Kortfristede gældsforpligtelser		
Mellemregning med DEAS A/S.....	250	0
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....	421.776	822
Kreditorer.....	5.003	55.304
Indkomstskat.....	26.100	0
17 Anden gæld.....	64.200	73.887
18 Varmeregnskab.....	13.753	0
19 Vandregnskab.....	13.278	0
Jyske Bank 5020-0001244881.....	3.929.032	4.597.717
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	4.473.392	4.727.730
Gældsforpligtelser i alt.....	43.117.268	43.575.418
Passiver i alt.....	49.300.323	49.131.765
20 Eventualforpligtelser		
21 Andelsværdiberegning		
22 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2014 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger		

Noter	Regnskab 2014	Budget ikke revideret 2014	Regnskab 2013
1 Indtægter			
Boligleje.....	157.036	154.000	154.830
Erhvervsleje.....	632.426	617.000	613.275
Boligafgift andelshavere.....	2.806.442	2.822.550	2.767.144
Diverse lokaler.....	0	6.000	0
Tomgang, erhverv.....	-17.500	0	-29.875
Varmetab.....	-3.886	0	-3.432
Bataling for udeblivelse fra arbejdsdag.....	12.000	0	6.500
Indtægter i alt.....	3.586.518	3.599.550	3.508.442
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, andet.....	2	0	0
Renteindtægter i alt.....	2	0	0
3 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter.....	121.761	121.800	114.546
El.....	61.624	75.000	64.457
El i tomme lejemål.....	-2.311	0	2.685
Vand.....	104.461	190.000	186.550
Renovation.....	137.687	137.700	121.157
Ejendomsskatter og afgifter i alt.....	423.222	524.500	489.395
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	70.411	70.500	68.759
Service - Falck.....	11.075	11.000	10.368
Service - varmeanlæg.....	913	0	0
Energimærkning ovf til varmeregnskab.....	-14.813	0	14.813
Forsikringer og abonnementer i alt.....	67.586	81.500	93.940
5 Renholdelse og vicevært			
Ejendomsservice og trappevask.....	128.700	120.000	120.000
Ekstra rengøring.....	0	0	2.113
Anden renholdelse.....	1.700	0	0
Materialeudgifter.....	107	0	6.013
Drift af fællesarealer.....	1.475	0	6.604
Drift af vaskeri.....	3.666	6.300	6.128
Renholdelse og vicevært i alt.....	135.648	126.300	140.858

Noter	Regnskab 2014	Budget ikke revideret 2014	Regnskab 2013
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer.....	12.525	12.600	10.725
Godtgørelse til bestyrelse.....	14.200	16.000	15.500
Revisor.....	19.000	19.000	18.500
Mægler.....	0	0	18.750
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	25.550	25.000	24.789
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	3.564	10.000	8.247
Porto.....	4.043	2.000	353
Diverse.....	2.840	0	0
Øvrige foreningsudgifter.....	60	0	810
Mødeudgifter.....	4.843	5.000	1.707
Bestyrelsesudgift.....	212	0	0
Beboeraktiviteter.....	0	0	1.014
Udlejningshonorar.....	14.625	15.000	15.750
Udlejningsannoncer.....	0	0	3.500
Div. udgifter vedr. net.....	210	0	0
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	101.672	104.600	119.645
7 Vedligeholdelse			
Primære bygningsdele			
Skorsten.....	5.000	0	0
Komplementerende bygningsdele			
Vinduer i facade.....	0	0	14.371
Døre i facade.....	11.625	0	3.263
Låse og nøgler.....	3.209	0	21.283
Døre i indervægge.....	0	0	6.088
Overfladebeklædning			
Facadebeklædning.....	32.063	0	0
Tagbeklædning.....	0	0	2.925
VVS-anlæg			
Generelt.....	0	0	700
Afløb.....	0	0	8.175
Sanitet.....	2.024	0	650
Vandinstallationer.....	13.446	0	7.452
Varmeinstallationer.....	68.981	0	1.625
Radiatorer/Ventiler.....	2.982	0	0
El-anlæg			
El-anlæg.....	2.333	0	54.406
Belysningsanlæg.....	4.701	0	1.084
Afbrydere og kontakter.....	0	0	8.480
Telefonanlæg.....	7.475	0	5.428
Øvrige dele og anlæg			
Legeplads/-udstyr.....	0	0	294
Forsikringskader, manglende dækning.....	10.000	0	34.445
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse.....	4.816	4.800	4.816
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	380.850	0
Vedligeholdelse i alt.....	168.655	385.650	175.485

Noter	Regnskab 2014	Budget ikke revideret 2014	Regnskab 2013
8 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	312.249	340.000	341.500
Renteudgifter, andet.....	0	0	21
Prioritetsrenter.....	1.655.125	1.725.000	1.724.226
Tilskud.....	-105.448	-105.400	-131.808
Renteudgifter i alt.....	<u>1.861.926</u>	<u>1.959.600</u>	<u>1.933.939</u>
9 Afskrivninger			
Afskrivning på driftsmateriel.....	63.188	72.500	72.142
Afskrivninger i alt.....	<u>63.188</u>	<u>72.500</u>	<u>72.142</u>

Noter	Regnskab 2014	Regnskab 2013
10 Ejendommen Holmbladsgade 50-52		
Ejendom, anskaffelsessum.....	45.500.000	45.500.000
Stiftelsesomkostninger.....	1.016.511	1.016.511
Forbedringer efter køb.....	2.449.052	2.449.052
Vaskeri.....	0	63.188
Ejendommen Holmbladsgade 50-52 i alt.....	<u>48.965.563</u>	<u>49.028.751</u>
11 Andelskapital		
Saldo primo.....	923.700	923.700
Andelskapital i alt.....	<u>923.700</u>	<u>923.700</u>
12 Afdrag prioritetsgæld		
Saldo primo.....	879.581	658.684
Afdrag indeværende år.....	230.104	220.897
Afdrag prioritetsgæld i alt.....	<u>1.109.685</u>	<u>879.581</u>
13 Overført resultat		
Saldo primo.....	3.671.352	3.515.314
Overført resultat.....	391.788	156.038
Overført resultat i alt.....	<u>4.063.140</u>	<u>3.671.352</u>
14 Indvendig vedligeholdelse		
Saldo indvendig vedligeholdelse - primo.....	-81.714	-76.898
Hensættelse i regnskabsåret.....	-4.816	-4.816
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	<u>-86.530</u>	<u>-81.714</u>
15 Prioritetsgæld		
	Rente	Afdrag
BRF Kredit 3,8555% 28.102.000, restløbetid 21 år..	1.243.648	28.102.000
BRF Kredit 4,1044% 9.380.000, restløbetid 20,5 år	358.756	230.104
BRF Kredit 1,3583% 2.734.000, restløbetid 24 år..	52.720	2.734.000
Prioritetsgæld i alt.....	<u>1.655.124</u>	<u>230.104</u>
	<u>38.366.435</u>	<u>38.596.539</u>
16 Depositum og forudbetalt leje		
Depositum.....	257.148	230.999
Forudbetalt husleje.....	20.293	20.150
Depositum og forudbetalt leje i alt.....	<u>277.441</u>	<u>251.149</u>
17 Anden gæld		
Skyldige omkostninger.....	64.200	73.887
Anden gæld i alt.....	<u>64.200</u>	<u>73.887</u>
18 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-34.080	-30.845
Varmeudgifter.....	40.038	32.709
Energimærke.....	11.850	0
Afregning af årets regnskab.....	-31.561	5.589
Varmeregnskab i alt.....	<u>-13.753</u>	<u>7.453</u>

Noter	Regnskab 2014	Regnskab 2013
19 Vandregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-17.610	0
Vandudgift.....	4.332	0
Vandregnskab i alt.....	-13.278	0
20 Eventualforpligtelser		

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.

Noter

21 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 2013.....	52.000.000

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2014.....	6.096.525
Foreningens formue pr. 31. december 2014.....	6.096.525
	<u>6.096.525</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>923.700</u> <u>6,6001</u>

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2014.....	6.096.525
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.....	-39.552.148
Bogført værdi.....	<u>38.366.435</u> -1.185.713
Foreningens formue pr. 31. december 2014.....	7.945.249
	<u>7.945.249</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>923.700</u> <u>8,6015</u>

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 8,6015.

Noter

22 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2014 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal m ²
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	I alt	55	3.753,0

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
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?		x
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:		

Sæt kryds		Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			x

		Kr.	Gns.kr/m ²
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?		x
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?		x
G3	Er der tingslyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gn.snitlig kr. / andels-m ² / år		
H1	Boligafgift.....			911
H2	Erhvervslejeindtægter.....			205
H3	Boliglejeindtægter.....			51
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) gnsn. kr./andels-m ²	105	122	202

		Gn.snitlig kr. / andels-m ²		
K1	Andelsværdi.....			2.580
K2	Gæld - omsætningsaktiver.....			13.895
K3	Teknisk andelsværdi.....			16.475

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. / m ²)	92	47	45
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. / m ²)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. kr. / m ²)	92	47	45

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			22%
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag / andels-m ²	69	72	75