



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

**Årsrapport
for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016**

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

Ejd. 7102/HDI

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2016 for A/B Woltershus.

Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

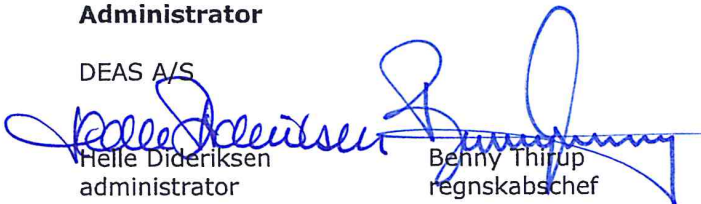
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 13. marts 2017

Administrator

DEAS A/S



Helle Dideriksen
administrator


Benny Thirup
regnskabschef

Bestyrelsen

København S, den 13. marts 2017


Jens Hauschildt
formand


Søren Nørregaard Pedersen

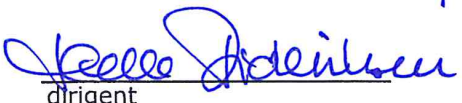

Mogens Wittrup


Winnie S. Kjærsgaard


Sophia Tulloch

Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 5. april 2017.

Vedtaget andelskrone..... 1850


dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Woltershus

Konklusion:

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Woltershus for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noterne 1-22, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

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.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre foreningens bestyrelse og administrator enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens og administrators interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København K, den 13. marts 2017

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15915641


Henrik Wulff Jørgensen
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Woltershus for 2016 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. 2 af 6. januar 2015 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.

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 anskaffelseskost 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 nominal 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 nominal værdi.

Andelskroneopgørelse

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

Resultatopgørelse	Regnskab 2016	Budget ikke revideret 2016	Regnskab 2015
Indtægter			
1 Indtægter	3.457.542	3.441.000	3.469.700
2 Renteindtægter.....	0	0	1
Indtægter i alt.....	3.457.542	3.441.000	3.469.701
Udgifter			
3 Ejendomsskatter og afgifter.....	311.329	315.700	321.989
4 Forsikringer og abonnementer.....	129.340	134.600	128.945
5 Renholdelse og vicevært.....	143.343	153.000	146.405
Administrationshonorar.....	113.268	113.300	109.969
6 Øvrige administrationsomkostninger.....	129.523	121.000	137.277
7 Vedligeholdelse.....	94.470	152.500	103.716
8 Større vedligeholdelsesarbejder.....	365.625	300.000	150.204
9 Renteudgifter	1.204.613	1.204.600	1.921.242
Tab på debitorer.....	-1.662	0	104.090
Skat.....	48.791	30.000	14.039
Udgifter i alt.....	2.538.640	2.524.700	3.137.876
Årets resultat.....	918.902	916.300	331.825
Prioritetsafdrag.....	-846.958	-847.000	-348.176
Restandel af årets resultat.....	71.944	69.300	-16.351

Årets resultat overføres til overført resultat.

Aktiver	Balance 31/12 2016	Balance 31/12 2015
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
10 Ejendommen Holmbladsgade 50-52.....	48.965.563	48.965.563
Materielle anlægsaktiver i alt.....	48.965.563	48.965.563
Anlægsaktiver i alt.....	48.965.563	48.965.563
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.....	0	405
Forsikringsskader.....	-279	0
Forudbetalte omkostninger.....	12.329	12.943
A conto skat.....	4.000	3.000
18 Varmeregnskab.....	3.539	0
Tilgodehavender i alt.....	19.589	16.348
11 Likvide beholdninger.....	1.479.179	1.283.112
Omsætningsaktiver i alt.....	1.498.768	1.299.460
Aktiver i alt.....	50.464.331	50.265.023

Passiver	Balance 31/12 2016	Balance 31/12 2015
Egenkapital		
12 Andelskapital.....	940.500	940.500
13 Overført resultat.....	6.541.152	5.622.250
Egenkapital i alt.....	7.481.652	6.562.750
Langfristede gældsforpligtelser		
15 Prioritetsgæld.....	41.377.229	42.243.448
16 Depositum og forudbetalt leje.....	328.507	310.029
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	41.705.736	42.553.477
Kortfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld, kortfristet.....	866.261	847.000
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....	0	2.109
Kreditorer.....	12.525	13.553
Skyldig indkomstskat.....	48.594	8.800
14 Indvendig vedligeholdelse.....	64.908	62.444
17 Anden gæld.....	221.784	148.772
18 Varmeregnskab.....	0	762
19 Vandregnskab.....	62.871	65.356
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	1.276.943	1.148.796
Gældsforpligtelser i alt.....	42.982.679	43.702.273
Passiver i alt.....	50.464.331	50.265.023

20 Eventualforpligtelser

21 Andelsværdiberegning

22 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2016 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

Noter	Regnskab	Budget	Regnskab
	2016	ikke revideret 2016	2015
1 Indtægter			
Boligleje.....	101.112	101.500	139.420
Erhvervsleje.....	647.450	634.400	630.006
Boligafgift andelshavere.....	2.701.980	2.702.000	2.665.989
Varmetab.....	0	0	-338
Ventelistegebyr.....	3.400	3.100	3.100
Betaling for udeblivelse fra arbejdsdag.....	3.600	0	0
Indvendig vedligeh., solgt lejlighed.....	0	0	28.398
Diverse indtægter.....	0	0	3.125
Indtægter i alt.....	3.457.542	3.441.000	3.469.700
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, andet.....	0	0	1
Renteindtægter i alt.....	0	0	1
3 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter.....	136.211	136.200	129.554
El.....	60.677	65.000	62.801
Vand.....	0	0	380
Renovation.....	113.291	113.300	128.110
Rottebekæmpelse.....	1.150	1.200	1.144
Ejendomsskatter og afgifter i alt.....	311.329	315.700	321.989
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	109.581	109.600	107.003
Service - Falck.....	6.896	12.000	9.144
Service - varmeanlæg.....	12.863	13.000	12.798
Forsikringer og abonnementer i alt.....	129.340	134.600	128.945
5 Renholdelse og vicevært			
Ejendomsservice og trapevask.....	132.000	136.000	132.000
Container.....	2.150	0	0
Anden renholdelse.....	0	11.000	10.111
Småværktøj, låse, rekvisitter o. lign.....	2.471	0	0
Materialeudgifter.....	800	0	0
Drift af fællesarealer.....	4.144	0	0
Drift af vaskeri.....	1.778	6.000	4.294
Renholdelse og vicevært i alt.....	143.343	153.000	146.405

Noter	Regnskab 2016	Budget ikke revideret 2016	Regnskab 2015
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer.....	0	10.000	21.750
Godtgørelse til bestyrelse.....	13.700	16.000	13.700
Revisor.....	17.000	19.000	17.500
Mægler.....	9.369	13.000	12.281
Anden konsulent, svampeundersøgelse.....	17.225	0	0
Udarbejdelse af vand- og varmeregnskaber.....	51.020	36.000	44.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	4.720	6.000	3.562
Kontorartikler.....	340	1.000	383
Porto.....	8.276	7.000	6.111
Øvrige foreningsudgifter.....	511	2.000	9.262
Mødeudgifter.....	5.615	10.000	7.731
Beboeraktiviteter.....	1.342	1.000	997
Tab endeligt afskrevet.....	405	0	0
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	129.523	121.000	137.277
7 Vedligeholdelse			
Primære bygningsdele			
Lette facader.....	0		32.244
Komplementerende bygningsdele			
Vinduer i facade.....	0		20.000
Døre i facade.....	3.925		0
Låse og nøgler.....	1.053		2.089
Trapper, herunder trapper af træ.....	0		1.050
Overfladebeklædning			
Gulvbelægning, behandling.....	31.819		0
VVS-anlæg			
Afløb.....	0		10.750
Sanitet.....	1.453		3.470
Vandinstallationer.....	15.011		0
Beholdere.....	10.670		0
Varmeinstallationer.....	1.914		0
Radiatorer/Ventiler.....	0		5.980
Vaskemaskiner (Fælles).....	1.393		0
El-anlæg			
Generelt.....	438		2.188
El-anlæg.....	2.983		520
Belysningsanlæg.....	5.958		18.493
Telefonanlæg.....	3.345		0
Inventar og udstyr			
Toiletudstyr.....	0		1.175

Noter	Regnskab	Budget	Regnskab
	2016	ikke revideret 2016	2015
Øvrige dele og anlæg			
Indkøb af småmateriel.....	1.763		995
Beplantning.....	288		450
Forsikringskader, manglende dækning.....	9.993		0
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	150.000	0
	92.006	150.000	99.404
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse.....	2.464	2.500	4.312
Vedligeholdelse i alt.....	94.470	152.500	103.716
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Fjernelse af skorsten.....	0	0	150.204
Renovering af facader.....	365.625	300.000	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	365.625	300.000	150.204
9 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	0	0	103.123
Administrationsbidrag.....	244.692	0	0
Prioritetsrenter.....	1.012.641	1.257.300	1.648.164
Tilskud.....	-52.720	-52.700	-79.084
Låneomkostninger.....	0	0	249.039
Renteudgifter i alt.....	1.204.613	1.204.600	1.921.242

Noter	Regnskab 2016	Regnskab 2015
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
Ejendommen Holmbladsgade 50-52 i alt.....	48.965.563	48.965.563
Ejendommen er den 31. december 2016 blevet vurderet af Jens Klein, jf. note 21		
11 Likvide beholdninger		
Jyske Bank 5020-0001244881.....	1.479.179	1.283.112
Likvide beholdninger i alt.....	1.479.179	1.283.112
12 Andelskapital		
Saldo primo.....	940.500	923.700
Tilgang i året.....	0	16.800
Andelskapital i alt.....	940.500	940.500
13 Overført resultat		
Saldo primo.....	5.622.250	5.172.825
Avance ved salg af andele.....	0	117.600
Afdrag, indeværende år.....	846.958	348.176
Overført resultat.....	71.944	-16.351
Overført resultat i alt.....	6.541.152	5.622.250
14 Indvendig vedligeholdelse		
Saldo indvendig vedligeholdelse - primo.....	62.444	86.530
Hensættelse i regnskabsåret.....	2.464	4.312
Indtægtsført ved salg af lejelejligheder.....	0	-28.398
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	64.908	62.444

Noter				Regnskab 2016	Regnskab 2015
15 Prioritetsgæld					
	Bidrag	Rente	Afdrag		
BRF Kredit 1,3583%, 2.734.000.....	15.584	37.136	0	2.734.000	2.734.000
BRF Kredit 2,0%, 4.593.000.....	25.542	101.124	110.020	4.412.059	4.522.079
BRF Kredit 1,5%, 7.510.000.....	41.222	125.642	319.671	7.031.698	7.351.369
BRF Kredit 1,18536%, 7.977.000.....	45.716	95.070	0	7.977.000	7.977.000
BRF Kredit 3,19468, 20.506.000.....	116.629	653.669	417.267	20.088.733	20.506.000
Prioritetsgæld i alt.....	244.692	1.012.641	846.958	42.243.490	43.090.448

Oplysninger om realkreditlån

BRF Kredit 1,3583%, 2.734.000 er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 22 år. Administrationsbidraget udgør pt. 0,57%. Obligationsrestgælden andrager kr. 2.597.779. Næste rentetilpasning finder sted pr. 1. januar 2019. Lånet er afdragsfrit til 31. december 2018.

BRF Kredit 2,0%, 4.593.000 er et indeksslån med en restløbetid på 28 år og 6 måneder. Administrationsbidraget udgør pt. 0,57%. Obligationsrestgælden andrager kr. 4.559.616.

BRF Kredit 1,5%, 7.510.000 er et indeksslån med en restløbetid på 18 år og 6 måneder. Administrationsbidraget udgør pt. 0,57%. Obligationsrestgælden andrager kr. 7.181.367.

BRF Kredit 1,18536%, 7.977.000 er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 28 år og 3 måneder. Administrationsbidraget udgør pt. 0,57%. Obligationsrestgælden andrager kr. 8.038.486. Næste rentetilpasning finder sted pr. 1. april 2021. Lånet er afdragsfrit til 31. december 2021.

BRF Kredit 3,19468, 20.506.000 er et indeksslån med en restløbetid på 29 år. Administrationsbidraget udgør pt. 0,57%. Obligationsrestgælden andrager kr. 20.579.170.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2016 kr. 43.214.278.

Næste års afdrag udgør kr. 866.261

Oplysninger om lån med afdragsfrihed

BRF Kredit 1,3583%, 2.734.000, afdragsfri til 31. december 2018

16 Depositum og forudbetalt leje		
Depositum, andelshavere.....	49.551	36.666
Depositum.....	268.660	263.054
Forudbetalt husleje.....	10.296	10.309
Depositum og forudbetalt leje i alt.....	328.507	310.029
17 Anden gæld		
A conto arbejdsdag.....	7.840	0
Afsatte prioritetsrenter.....	5.010	5.010
Skyldige omkostninger.....	208.934	143.762
Anden gæld i alt.....	221.784	148.772
18 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-33.420	365.140
Varmeudgifter.....	91.733	88.156
Energimærke.....	5.925	8.888
Afregning af årets regnskab.....	-60.699	-462.946
Varmeregnskab i alt.....	3.539	-762
19 Vandregnskab		

Noter	Regnskab 2016	Regnskab 2015
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-18.120	195.850
Vandudgift.....	57.003	36.337
Afregning af årets regnskab.....	-101.754	-297.543
Vandregnskab i alt.....	-62.871	-65.356

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.

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 42.243.490 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 48.965.563.

Der er tinglyst ejerpantebrev på 3.000.000 til Jyske Bank.

Noter

21 Andelsværdiberegning

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

a) Anskaffessummen.....	48.965.563
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 31. december 2016 af Jens Klein.....	63.800.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015.....	52.000.000

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2016.....	7.481.652	
kursudsving på prioritetsgælden.....	-3.946.051	
Foreningens formue pr. 31. december 2016.....		3.535.601
	3.535.601	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	940.500	3,7593

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2016.....		7.481.652
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi j.f. punkt b ovenfor.....	63.800.000	
Bogført værdi.....	-48.965.563	14.834.437
Prioritetsgæld:		
Kursværdi.....	-43.214.278	
Bogført værdi.....	42.243.490	-970.788
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, værdiregulering på ejendom samt kursudsving på prioritetsgælden.....		-3.946.051
Foreningens formue pr. 31. december 2016.....		17.399.250
	17.399.250	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	940.500	18,5000

Valuarværdien på kr. 63.800.000, er baseret på en afkastprocent på 1,35%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 13.485.000. En forøgelse af afkastprocenten på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 9.271.000.

Valuarværdien er kr. 11.800.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2016.....		7.481.652
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi j.f. punkt c ovenfor.....	52.000.000	
Bogført værdi.....	-48.965.563	3.034.437
Prioritetsgæld:		
Kursværdi.....	-43.214.278	
Bogført værdi.....	42.243.490	-970.788
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, værdiregulering på ejendom samt kursudsving på prioritetsgælden.....		-3.946.051
Foreningens formue pr. 31. december 2016.....		5.599.250
	5.599.250	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	940.500	5,9535

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen fastsættes til kr. 18,5000.

Noter

22 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2016 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger.....	48	3.135,0
B2	Erhvervsandele.....	0	0,0
B3	Boliglejemål.....	2	112,0
B4	Erhvervslejemål.....	4	506,0
B5	Fælleslokale.....	0	0,0
B6	I alt	54	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.....	63.800.000	17.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	3.946.051	1.051

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	6,2%
----	------------------------------------------	------

		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 tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gn.snitlig kr. / andels-m ² / år		
H1	Boligafgift.....			862
H2	Erhvervslejeindtægter.....			207
H3	Boliglejeindtægter.....			32
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) gnsn. kr./andels-m ²	202	106	293

		Gn.snitlig kr. / andels-m ²		
K1	Andelsværdi.....			5.550
K2	Gæld - omsætningsaktiver.....			13.233
K3	Teknisk andelsværdi.....			18.783

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. / m ²)	44	26	25
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. / m ²)	0	40	97
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. kr. / m ²)	44	66	122

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			12%
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag / andels-m ²	75	111	270