



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

**Årsrapport
for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017**

**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 2017 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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. februar 2018

Administrator

DEAS A/S


Helle Dideriksen
administrator


Benny Thirup
regnskabschef

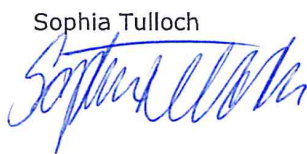
Bestyrelsen


København S, den 13. februar 2018


Winnie Sterndorff Kjærsgaard
formand


Søren Nørregaard Pedersen

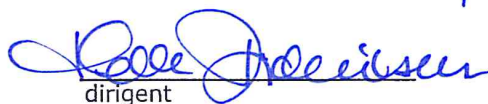

Mogens Wittrup


Sophia Tulloch


Bjørn Fjæstad

Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 12. marts 2018.

Vedtaget andelskrone..... 24,00


dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Woltershus

Konklusion:

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Woltershus for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noterne 1-21, 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 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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:

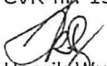
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udfører og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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 udføre 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. februar 2018

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15915641


Henrik Wulff Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 8201

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Woltershus for 2017 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 årsregnskabets 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 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 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 2017	Budget ikke revideret 2017	Regnskab 2016
Indtægter			
1 Indtægter	3.478.630	3.467.600	3.457.542
2 Renteindtægter.....	878	0	0
Indtægter i alt.....	3.479.508	3.467.600	3.457.542
Udgifter			
3 Ejendomsskatter og afgifter.....	295.417	301.700	311.329
4 Forsikringer og abonnementer.....	133.497	134.500	129.340
5 Renholdelse og vicevært.....	157.018	162.000	143.343
Administrationshonorar.....	116.666	116.700	113.268
6 Øvrige administrationsomkostninger.....	185.728	141.500	129.523
7 Vedligeholdelse.....	114.833	402.500	94.470
8 Større vedligeholdelsesarbejder.....	0	0	365.625
9 Renteudgifter	1.717.308	1.199.600	1.204.613
Tab på debitorer.....	0	0	-1.662
Skat.....	1.497	50.000	48.791
Udgifter i alt.....	2.721.964	2.508.500	2.538.640
Årets resultat.....	757.544	959.100	918.902
Prioritetsafdrag.....	-866.261	-886.300	-846.958
Restandel af årets resultat.....	-108.717	72.800	71.944

Årets resultat overføres til overført resultat.

Aktiver	Balance 31/12 2017	Balance 31/12 2016
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
10 Ejendommen Holmbladsgade 50-52 m.fl.....	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		
Udlæg for lejere.....	2.797	0
Andre tilgodehavender.....	2.800	0
Forsikringskader.....	0	-279
Igangværende salg andele.....	3.125	0
Forudbetalte omkostninger.....	2.446	12.329
A conto skat.....	46.000	4.000
17 Varmeregnskab.....	0	3.539
Tilgodehavender i alt.....	57.168	19.589
11 Likvide beholdninger.....	1.962.141	1.479.179
Omsætningsaktiver i alt.....	2.019.309	1.498.768
Aktiver i alt.....	50.984.872	50.464.331

	Balance 31/12 2017	Balance 31/12 2016
Passiver		
Egenkapital		
Andelskapital.....	940.500	940.500
12 Overført resultat.....	7.298.696	6.541.152
Egenkapital i alt.....	8.239.196	7.481.652
Langfristede gældsforpligtelser		
14 Prioritetsgæld.....	40.917.062	41.377.229
15 Depositum og forudbetalt leje.....	415.295	328.507
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	41.332.357	41.705.736
Kortfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld, kortfristet.....	983.910	866.261
Mellemregning med DEAS A/S.....	1.250	0
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....	11.475	0
Kreditorer.....	17.175	12.525
Skyldig indkomstskat.....	0	48.594
13 Indvendig vedligeholdelse.....	67.372	64.908
16 Anden gæld.....	232.336	221.784
17 Varmeregnskab.....	20.136	0
18 Vandregnskab.....	79.665	62.871
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	1.413.319	1.276.943
Gældsforpligtelser i alt.....	42.745.676	42.982.679
Passiver i alt.....	50.984.872	50.464.331
19 Eventualforpligtelser		
20 Andelsværdiberegning		
21 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2017 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger		

Noter	Regnskab 2017	Budget ikke revideret 2017	Regnskab 2016
1 Indtægter			
Boligleje.....	100.731	101.100	101.112
Erhvervsleje.....	658.299	661.500	647.450
Boligafgift andelshavere.....	2.701.980	2.702.000	2.701.980
Kælderleje - internt.....	3.000	0	0
Ventelistegebyr.....	3.100	3.000	3.400
Betaling for udeblivelse fra arbejdsdag.....	11.520	0	3.600
Indtægter i alt.....	3.478.630	3.467.600	3.457.542
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank.....	878	0	0
Renteindtægter i alt.....	878	0	0
3 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter.....	132.804	132.800	136.211
El.....	58.760	65.000	60.677
Renovation.....	102.703	102.700	113.291
Rottebekæmpelse.....	1.150	1.200	1.150
Ejendomsskatter og afgifter i alt.....	295.417	301.700	311.329
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	111.554	111.600	109.581
Arbejdsskadeforsikring.....	2.463	0	0
Ansvarsforsikring.....	0	2.900	0
Service - Falck.....	6.570	7.000	6.896
Service - varmeanlæg.....	12.910	13.000	12.863
Forsikringer og abonnementer i alt.....	133.497	134.500	129.340
5 Renholdelse og vicevært			
Ejendomsservice og trappevask.....	132.160	136.000	132.000
Container.....	0	3.000	2.150
Småværktøj, låse, rekvisitter o. lign.....	0	3.000	2.471
Materialeudgifter.....	0	1.000	800
Drift af fællesarealer.....	5.024	15.000	4.144
Drift af vaskeri.....	19.834	4.000	1.778
Renholdelse og vicevært i alt.....	157.018	162.000	143.343

Noter	Regnskab 2017	Budget ikke revideret 2017	Regnskab 2016
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer.....	26.800	0	0
Godtgørelse til bestyrelse.....	18.750	16.000	13.700
Revisor.....	17.000	18.500	17.000
Advokat.....	18.750	0	0
Mægler.....	9.369	10.000	9.369
Anden konsulent, svampeundersøgelse.....	1.600	0	17.225
Honorar vedligeholdelsesplan.....	15.305	15.000	0
Udarbejdelse af vand- og varmeregnskaber.....	53.291	53.000	51.020
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	4.372	5.000	4.720
Kontorartikler.....	0	1.000	340
Porto.....	6.858	10.000	8.276
Øvrige foreningsudgifter.....	471	1.000	511
Mødeudgifter.....	11.973	10.000	5.615
Beboeraktiviteter.....	1.189	2.000	1.342
Tab endeligt afskrevet.....	0	0	405
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	185.728	141.500	129.523
7 Vedligeholdelse			
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Vinduer i facade.....	9.856		0
Døre i facade.....	0		3.925
Låse og nøgler.....	1.100		1.053
<i>Overfladebeklædning</i>			
Gulvbelægning, behandling.....	0		31.819
<i>VVS-anlæg</i>			
Afløb.....	2.973		0
Sanitet.....	1.496		1.453
Vandinstallationer.....	15.944		15.011
Beholdere.....	0		10.670
Varmeinstallationer.....	0		1.914
Vaskemaskiner (Fælles).....	0		1.393
<i>El-anlæg</i>			
Generelt.....	0		438
El-anlæg.....	16.162		2.983
Belysningsanlæg.....	6.605		5.958
Telefonanlæg.....	0		3.345

Noter	Budget		Regnskab 2016
	Regnskab 2017	ikke revideret 2017	
Øvrige dele og anlæg			
Generelt.....	538	0	0
Indkøb af småmateriel.....	3.311		1.763
Indkøb af skuffevarer - søm, skruer m.m.....	80		0
Kloakanlæg.....	43.625		0
Belysning.....	208		0
Beplantning.....	0		288
Forsikringskader, manglende dækning.....	10.571		9.993
Nøgler og vaskekort.....	-100	0	0
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	400.000	0
	112.369	400.000	92.006
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse.....	2.464	2.500	2.464
Vedligeholdelse i alt.....	114.833	402.500	94.470
Der er 20. marts 2017 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom.			
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Renovering af facader.....	0	0	365.625
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	0	0	365.625
9 Renteudgifter			
Administrationsbidrag.....	238.946	0	244.692
Prioritetsrenter.....	982.026	1.226.000	1.012.641
Tilskud.....	-26.360	-26.400	-52.720
Låneomkostninger.....	522.696	0	0
Renteudgifter i alt.....	1.717.308	1.199.600	1.204.613

Noter	Regnskab 2017	Regnskab 2016
10 Ejendommen Holmbladsgade 50-52 m.fl.		
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 m.fl. i alt.....	<u>48.965.563</u>	<u>48.965.563</u>
Ejendommen er den 31. december 2017 blevet vurderet af Jens Klein, jf. note 20		
11 Likvide beholdninger		
Jyske Bank 5020-0001244881.....	0	1.479.179
AL-Bank, konto 5321 0000253375.....	1.961.094	0
BRF-kredit, konto 6482 0002880954.....	1.047	0
Likvide beholdninger i alt.....	<u>1.962.141</u>	<u>1.479.179</u>
12 Overført resultat		
Saldo primo.....	6.541.152	5.622.250
Afdrag, indeværende år.....	866.261	846.958
Overført resultat.....	-108.717	71.944
Overført resultat i alt.....	<u>7.298.696</u>	<u>6.541.152</u>
13 Indvendig vedligeholdelse		
Saldo indvendig vedligeholdelse - primo.....	64.908	62.444
Hensættelse i regnskabsåret.....	2.464	2.464
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	<u>67.372</u>	<u>64.908</u>

Noter				Regnskab 2017	Regnskab 2016
14 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.....	24.909	98.620	112.524	4.299.535	4.412.059
BRF Kredit 1,5%, 7.510.000.....	39.388	120.052	325.261	6.706.437	7.031.698
BRF Kredit 1,18536%, 7.977.000.....	45.469	94.556	0	7.977.000	7.977.000
BRF Kredit 3,19468, 20.506.000.....	113.596	636.672	428.476	0	20.088.733
BRF Kredit 2,0%, 20.184.000.....	0	0	0	20.184.000	0
Øreafrundinger.....		5010			
Prioritetsgæld i alt.....	238.946	982.026	866.261	41.900.972	42.243.490

Oplysninger om realkreditlån

BRF Kredit 1,3583%, 2.734.000 er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 21 år. Administrationsbidraget udgør pt. 0,57%. Obligationsrestgælden andrager kr. 2.664.554. Næste rentetilpasning finder sted pr. 1. januar 2019. Lånet er afdragsfrit til 31. december 2018.

BRF Kredit 2,0%, 4.593.000 er et kontantlån med en restløbetid på 27 år og 6 måneder. Administrationsbidraget udgør pt. 0,57%. Obligationsrestgælden andrager kr. 4.438.762.

BRF Kredit 1,5%, 7.510.000 er et kontantlån med en restløbetid på 17 år og 6 måneder. Administrationsbidraget udgør pt. 0,57%. Obligationsrestgælden andrager kr. 6.841.871.

BRF Kredit 1,18536%, 7.977.000 er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 27 år og 3 måneder. Administrationsbidraget udgør pt. 0,57%. Obligationsrestgælden andrager kr. 8.024.312. Næste rentetilpasning finder sted pr. 1. april 2021. Lånet er afdragsfrit til 31. december 2021.

BRF Kredit 2,0%, 20.184.000 er et kontantlån med en restløbetid på 28 år. Administrationsbidraget udgør pt. 0,55%. Obligationsrestgælden andrager kr. 20.512.195.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2017 kr. 42.813.696.

Næste års afdrag udgør kr. 983.910

Oplysninger om lån med afdragsfrihed

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

15 Depositum og forudbetalt leje

Depositum, andelshavere.....	130.854	49.551
Depositum.....	274.176	268.660
Forudbetalt husleje.....	10.265	10.296
Depositum og forudbetalt leje i alt.....	415.295	328.507

16 Anden gæld

A conto arbejdsdag.....	13.480	7.840
Afsatte prioritetsrenter.....	0	5.010
Skyldige omkostninger.....	218.856	208.934
Anden gæld i alt.....	232.336	221.784

Noter	Regnskab 2017	Regnskab 2016
17 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-34.310	-33.420
Varmeudgifter.....	90.321	91.733
Energimærke (brug konto 65012).....	0	5.925
Energimærke.....	2.963	0
Afregning af årets regnskab.....	-79.110	-60.699
Varmeregnskab i alt.....	-20.136	3.539
18 Vandregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-18.775	-18.120
Vandudgift.....	55.681	57.003
Afregning af årets regnskab.....	-116.571	-101.754
Vandregnskab i alt.....	-79.665	-62.871

19 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. 41.900.972 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 48.965.563.

Der er tinglyst ejerpantebrev på 3.000.000 til Jyske Bank.

Noter

20 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) Anskaffelsessummen.....	48.965.563
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 31. december 2017 af Jens Klein.....	68.000.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016.....	52.000.000

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2017.....	8.239.196
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, værdiregulering på ejendom samt kursudsving på prioritetsgælden.....	-3.788.909
Foreningens formue pr. 31. december 2017.....	4.450.287
	<u>4.450.287</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>940.500</u> <u>4,7318</u>

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2017.....	8.239.196
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt b ovenfor.....	68.000.000
Bogført værdi.....	<u>-48.965.563</u> 19.034.437
Prioritetsgæld:	
Kursværdi.....	-42.813.696
Bogført værdi.....	<u>41.900.972</u> -912.724
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, værdiregulering på ejendom samt kursudsving på prioritetsgælden.....	-3.788.909
Foreningens formue pr. 31. december 2017.....	22.572.000
	<u>22.572.000</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>940.500</u> <u>24,0000</u>

Valuarværdien på kr. 68.000.000, er baseret på en afkastprocent på 1,40%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 13.711.000. En forøgelse af afkastprocenten på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 9.556.000.

Valuarværdien er kr. 16.000.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2017.....	8.239.196
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.....	-42.813.696
Bogført værdi.....	<u>41.900.972</u> -912.724
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, værdiregulering på ejendom samt kursudsving på prioritetsgælden.....	-3.788.909
Foreningens formue pr. 31. december 2017.....	6.572.000
	<u>6.572.000</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>940.500</u> <u>6,9878</u>

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen fastsættes til kr. 24,0000.

Noter

21 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2017 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?	
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.....	68.000.000	18.119
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	3.788.909	1.010

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	5,6%
----	--	------

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gn.snitlig kr. / andels-m ² / år	
H1	Boligafgift.....		862
H2	Erhvervslejeindtægter.....		210
H3	Boliglejeindtægter.....		32

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) gnsn. kr./andels-m ²	106	293	242

		Gn.snitlig kr. / andels-m ²	
K1	Andelsværdi.....		7.200
K2	Gæld - omsætningsaktiver.....		12.991
K3	Teknisk andelsværdi.....		20.191

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. / m ²)	26	25	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. / m ²)	40	97	0
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. kr. / m ²)	66	122	30

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		13%
---	--	--	-----

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag / andels-m ²	111	270	276