



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

**Årsrapport
for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019**

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

Ejd. 7102/SRH

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2019 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator

DEAS A/S

Søren Ralph Hansen
administrator

Benny Thirup
regnskabsansvarlig

Bestyrelsen

Bjørn Fjæstad
formand

Søren Nørregaard Pedersen

Mogens Wittrup

Simon Brandt

Thomas Biering

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.

Underskrift af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af NemID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af årsrapportens sidste side.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Woltershus

Konklusion:

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Woltershus for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 19. februar 2020

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15915641


Henrik Wulff Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 8201

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Woltershus for 2019 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. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet 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 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 2019	Budget ikke revideret 2019	Regnskab 2018
Indtægter			
1 Indtægter	3.499.275	3.488.500	3.489.689
2 Renteindtægter.....	0	0	2.528
Indtægter i alt.....	3.499.275	3.488.500	3.492.217
Udgifter			
3 Ejendomsskatter og afgifter.....	289.703	304.000	291.384
4 Forsikringer og abonnementer.....	152.412	155.000	143.543
5 Renholdelse og vicevært.....	156.116	164.000	145.839
Administrationshonorar.....	123.770	124.000	120.166
6 Øvrige administrationsomkostninger.....	163.384	139.500	169.619
7 Vedligeholdelse.....	87.986	521.300	348.485
8 Større vedligeholdelsesarbejder.....	121.275	150.000	127.885
9 Renteudgifter	1.644.704	993.200	1.022.729
Skat.....	-14	20.000	-108.932
Udgifter i alt.....	2.739.336	2.571.000	2.260.718
Årets resultat.....	759.939	917.500	1.231.499
Prioritetsafdrag.....	-1.067.501	-1.067.500	-983.910
Restandel af årets resultat.....	-307.562	-150.000	247.589

Årets resultat overføres til overført resultat.

Aktiver	Balance 31/12 2019	Balance 31/12 2018
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		
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.....	0	-344
Udlæg for beboere.....	181	0
Andre tilgodehavender.....	0	2.495
Forsikringskader.....	21.998	0
Forudbetalte omkostninger.....	12.496	2.266
A conto skat.....	0	14.000
Tilgodehavender i alt.....	34.675	18.417
11 Likvide beholdninger.....	2.726.897	2.444.652
Omsætningsaktiver i alt.....	2.761.572	2.463.069
Aktiver i alt.....	51.727.135	51.428.632

Passiver	Balance 31/12 2019	Balance 31/12 2018
Egenkapital		
Andelskapital.....	940.500	940.500
12 Overført resultat.....	9.290.134	8.530.195
Egenkapital i alt.....	10.230.634	9.470.695
Langfristede gældsforpligtelser		
14 Prioritetsgæld.....	39.480.090	40.071.800
15 Depositum og forudbetalt leje.....	572.511	489.595
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	40.052.601	40.561.395
Kortfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld, kortfristet.....	983.910	866.261
Mellemregning med DEAS A/S.....	3.650	0
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....	4.836	1.000
Igangværende salg andele.....	3.123	0
Kreditorer.....	14.438	124.938
13 Indvendig vedligeholdelse.....	72.412	69.892
16 Anden gæld.....	110.359	110.113
17 Varmeregnskab.....	103.355	88.625
18 Vandregnskab.....	147.817	135.713
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	1.443.900	1.396.542
Gældsforpligtelser i alt.....	41.496.501	41.957.937
Passiver i alt.....	51.727.135	51.428.632
19 Eventualforpligtelser		
20 Andelsværdiberegning		
21 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2019 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger		

Noter	Regnskab 2019	Budget ikke revideret 2019	Regnskab 2018
1 Indtægter			
Boligleje.....	101.305	101.000	100.894
Erhvervsleje.....	691.027	688.500	673.798
Boligafgift andelshavere.....	2.690.718	2.693.000	2.695.952
Kælderleje - internt.....	3.500	3.000	3.000
Ventelistegebyr.....	3.825	3.000	4.525
Betaling for udeblivelse fra arbejdsdag.....	8.900	0	11.520
Indtægter i alt.....	3.499.275	3.488.500	3.489.689
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank.....	0	0	2.528
Renteindtægter i alt.....	0	0	2.528
3 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter.....	132.804	132.800	132.804
El.....	52.709	61.000	56.770
Renovation.....	102.820	102.800	100.440
Rottebekæmpelse.....	1.370	1.400	1.370
Renhold fortove.....	0	6.000	0
Ejendomsskatter og afgifter i alt.....	289.703	304.000	291.384
4 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	130.064	132.500	123.894
Ansvarsforsikring.....	3.473	3.500	1.712
Service - Falck.....	7.167	7.000	6.978
Service - varmeanlæg.....	10.958	12.000	10.959
Service - skadedyr.....	750	0	0
Forsikringer og abonnementer i alt.....	152.412	155.000	143.543
5 Renholdelse og vicevært			
Ejendomsservice og trappevask.....	150.712	140.000	139.650
Container.....	0	3.000	2.150
Anden renholdelse.....	3.073	0	0
Materialeudgifter.....	320	2.000	819
Drift af fællesarealer.....	125	15.000	1.312
Drift af vaskeri.....	1.886	4.000	1.908
Renholdelse og vicevært i alt.....	156.116	164.000	145.839

Noter	Regnskab	Budget	Regnskab
	2019	ikke revideret 2019	2018
6 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer.....	10.125	3.500	31.100
Godtgørelse til bestyrelse.....	18.750	19.000	18.750
Revisor.....	17.500	18.000	17.000
Advokat.....	5.125	0	0
Mægler.....	23.875	15.000	10.000
Anden konsulent, svampeundersøgelse.....	1.013	0	13.160
Udarbejdelse af vand- og varmeregnskaber.....	60.750	60.000	59.117
Gebyrer.....	4.563	5.000	4.781
Kontorartikler.....	0	1.000	3.047
Porto.....	5.913	5.000	4.088
Diverse.....	2.977	0	2.068
Øvrige foreningsudgifter.....	1.774	1.000	324
Mødeudgifter.....	8.711	10.000	5.627
Beboeraktiviteter.....	2.308	2.000	557
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	163.384	139.500	169.619

Noter	Regnskab	Budget	Regnskab
	2019	ikke revideret 2019	2018
7 Vedligeholdelse			
Primære bygningsdele			
Lette facader.....	0		250.844
Komplementerende bygningsdele			
Låse og nøgler.....	0		3.016
Overfladebeklædning			
Generelt.....	8.700		0
VVS-anlæg			
Afløb.....	1.430		938
Sanitet.....	3.353		1.051
Vandinstallationer.....	25.288		14.419
Varmeinstallationer.....	2.888		8.152
Radiatorer/Ventiler.....	7.263		0
Ventilationsanlæg.....	6.000		6.000
El-anlæg			
El-anlæg.....	6.250		469
Telefonanlæg.....	0		11.266
Øvrige dele og anlæg			
Indkøb af småmateriel.....	0		120
Indkøb af skuffevarer - søm, skruer m.m.....	0		90
Kloakanlæg.....	0		39.500
Forsikringskader, manglende dækning.....	24.294		10.100
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	518.800	0
	85.466	518.800	345.965
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse.....	2.520	2.500	2.520
Vedligeholdelse i alt.....	87.986	521.300	348.485
Der er 20. marts 2017 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom.			
8 Større vedligeholdelsesarbejder			
Renovering af facader.....	9.400	0	127.885
Udskiftning af PEX-rør (vand).....	111.875	150.000	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	121.275	150.000	127.885
9 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	226	0	0
Administrationsbidrag.....	226.804	0	233.641
Prioritetsrenter.....	766.421	993.200	770.583
Låneomkostninger.....	651.253	0	18.505
Renteudgifter i alt.....	1.644.704	993.200	1.022.729

Noter	Regnskab 2019	Regnskab 2018
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 2019 blevet vurderet af Valuaren, jf. note 20		
11 Likvide beholdninger		
Jyske Bank 5020-0001244881.....	0	0
AL-Bank, konto 5321 0000253375.....	2.726.897	2.443.605
BRF-kredit, konto 6482 0002880954.....	0	1.047
Likvide beholdninger i alt.....	<u>2.726.897</u>	<u>2.444.652</u>
12 Overført resultat		
Saldo primo.....	8.530.195	7.298.696
Afdrag, indeværende år.....	1.067.501	983.910
Overført resultat.....	-307.562	247.589
Overført resultat i alt.....	<u>9.290.134</u>	<u>8.530.195</u>
13 Indvendig vedligeholdelse		
Saldo indvendig vedligeholdelse - primo.....	69.892	67.372
Hensættelse i regnskabsåret.....	2.520	2.520
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	<u>72.412</u>	<u>69.892</u>

Noter				Regnskab 2019	Regnskab 2018
14 Prioritetsgæld					
	Bidrag	Rente	Afdrag		
Jyske Realkredit 2,0%, 4.593.000.....	23.601	93.440	117.704	0	4.184.450
Jyske Realkredit 1,5%, 7.510.000.....	35.623	108.577	336.736	0	6.375.488
Jyske Realkredit 1,18536%, 7.977.000.....	45.469	94.556	0	7.977.000	7.575.752
Jyske Realkredit 2,0%, 20.184.000.....	106.935	413.506	545.024	0	20.047.371
Jyske Realkredit 2,0% 2.755.000.....	15.176	56.342	68.037	0	2.755.000
Jyske Realkredit 1,11104% 32.487.000.....				32.487.000	0
Prioritetsgæld i alt.....	226.804	766.421	1.067.501	40.464.000	40.938.061

Oplysninger om realkreditlån

Jyske Realkredit 1,18536%, 7.977.000 er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 25 år og 3 måneder. Administrationsbidraget udgør pt. 0,57%. Obligationsrestgælden andrager kr. 7.995.372. Næste rentetilpasning finder sted pr. 1. april 2021. Lånet er afdragsfrit til 31. december 2021.

Jyske Realkredit 1,11104% 32.487.000 er et obligationslån med en restløbetid på 30 år. Administrationsbidraget udgør pt. 0,50%. Obligationsrestgælden andrager kr. 33.006.858.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2019 kr. 40.683.104.

Næste års afdrag udgør kr. 922.748

15 Depositum og forudbetalt leje

Depositum, andelshavere.....	198.744	182.179
Depositum.....	363.459	297.142
Forudbetalt husleje.....	10.308	10.274
Depositum og forudbetalt leje i alt.....	572.511	489.595

16 Anden gæld

A conto arbejdsdag.....	12.880	12.200
Skyldige omkostninger.....	97.479	97.913
Anden gæld i alt.....	110.359	110.113

Noter	Regnskab 2019	Regnskab 2018
17 Varmeregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-35.610	-34.540
Varmeudgifter.....	27.335	26.520
Afregning af årets regnskab.....	-95.080	-80.605
Varmeregnskab i alt.....	-103.355	-88.625
18 Vandregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-18.775	-18.775
Vandudgift.....	-5.517	7.014
Afregning af årets regnskab.....	-123.525	-123.952
Vandregnskab i alt.....	-147.817	-135.713

19 Eventualforpligtelser

Ejendomsavancebeskatning

A/B Woltershus skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervsmæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1994, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, 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. 40.464.000 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 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) Handleværdi som udlejningsejendom vurderet den 31. december 2019 af Valuaren.....	78.018.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018.....	52.000.000

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2019.....	10.230.634	
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, værdiregulering på ejendom samt kursudsving på prioritetsgælden.....		-7.086.967
Foreningens formue pr. 31. december 2019.....		<u>3.143.667</u>
	<u>3.143.667</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	940.500	<u>3,3425</u>

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2019.....	10.230.634	
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi j.f. punkt b ovenfor.....	78.018.000	
Bogført værdi.....	<u>-48.965.563</u>	29.052.437
Prioritetsgæld:		
Kursværdi.....	-40.683.104	
Bogført værdi.....	<u>40.464.000</u>	-219.104
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, værdiregulering på ejendom samt kursudsving på prioritetsgælden.....		-7.086.967
Foreningens formue pr. 31. december 2019.....		<u>31.977.000</u>
	<u>31.977.000</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	940.500	<u>34,0000</u>

Valuarværdien på kr. 78.018.000 er baseret på en forrentningsprocent på 1,70%.

En forøgelse af afkastprocenten på 1% vil medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 28.800.000.

Valuarværdien er kr. 26.018.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2019.....	10.230.634	
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.....	-40.683.104	
Bogført værdi.....	<u>40.464.000</u>	-219.104
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, værdiregulering på ejendom samt kursudsving på prioritetsgælden.....		-7.086.967
Foreningens formue pr. 31. december 2019.....		<u>5.959.000</u>
	<u>5.959.000</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	940.500	<u>6,3360</u>

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen fastsættes til kr. 34,0000.

Noter

21 Nøgletalsoplysninger pr. 31/12 2019 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger.....	47	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	53	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.....	78.018.000	20.788
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver.....	7.086.967	1.888

F4	Reserver i procent af ejendomsværdi.....	9,1%
----	--	------

		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.....		859
H2	Erhvervslejeindtægter.....		221
H3	Boliglejeindtægter.....		32

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) gnsn. kr./andels-m ²	242	393	242

		Gn.snitlig kr. / andels-m ²	
K1	Andelsværdi.....		10.200
K2	Gæld - omsætningsaktiver.....		12.356
K3	Teknisk andelsværdi.....		22.556

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. / m ²)	30	92	23
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. / m ²)	0	34	32
M3	Vedligeholdelse i alt (gns. kr. / m ²)	30	126	55

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		15%
---	--	--	-----

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag / andels-m ²	276	314	341

Bilag til note 20, regnskab 2019

Adresse	Areal	Gældende boligafgift pr. måned	Oprindeligt indskud	Ny andelsværdi ved andelskrone 34,0000
Holmbladsgade 50, 1. tv.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	612.000
Holmbladsgade 50, 1. th.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	612.000
Holmbladsgade 50, 2. tv.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	612.000
Holmbladsgade 50, 2. th.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	612.000
Holmbladsgade 50, 3. tv.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	612.000
Holmbladsgade 50, 3. th.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	612.000
Holmbladsgade 50, 4. tv.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	612.000
Holmbladsgade 50, 4. th.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	612.000
Woltersgade 1, st. th.	58 m ²	4.153,00	17.400,00	591.600
Woltersgade 1, 1. tv.	78 m ²	5.587,00	23.400,00	795.600
Woltersgade 1, 1. th.	58 m ²	4.151,00	17.400,00	591.600
Woltersgade 1, 2. tv.	78 m ²	5.583,50	23.400,00	795.600
Woltersgade 1, 2. th.	58 m ²	4.151,00	17.400,00	591.600
Woltersgade 1, 3. tv.	78 m ²	5.587,00	23.400,00	795.600
Woltersgade 1, 3. th.	58 m ²	4.151,00	17.400,00	591.600
Woltersgade 1, 4. tv.	78 m ²	5.587,00	23.400,00	795.600
Woltersgade 1, 4. th.	58 m ²	4.151,00	17.400,00	591.600
Woltersgade 3, st. tv.	59 m ²	4.223,42	17.700,00	601.800
Woltersgade 3, st. th.	59 m ²	4.224,00	17.700,00	601.800
Woltersgade 3, 1. tv.	59 m ²	4.224,00	17.700,00	601.800
Woltersgade 3, 1. th.	59 m ²	4.223,42	17.700,00	601.800
Woltersgade 3, 2. tv.	59 m ²	4.224,00	17.700,00	601.800
Woltersgade 3, 2. th.	59 m ²	4.224,00	17.700,00	601.800
Woltersgade 3, 3. tv.	59 m ²	4.224,00	17.700,00	601.800
Woltersgade 3, 3. th.	59 m ²	4.224,00	17.700,00	601.800
Woltersgade 3, 4. tv.	59 m ²	4.224,00	17.700,00	601.800
Woltersgade 3, 4. th.	59 m ²	4.224,00	17.700,00	601.800
Holmbladsgade 52, 1. th.	62 m ²	4.439,00	18.600,00	632.400
Holmbladsgade 52, 2. tv.	56 m ²	4.008,67	16.800,00	571.200
Holmbladsgade 52, 2. th.	62 m ²	4.439,00	18.600,00	632.400
Holmbladsgade 52, 3. th.	62 m ²	4.439,00	18.600,00	632.400
Holmbladsgade 52, 4. th.	62 m ²	4.438,17	18.600,00	632.400
Lybækgade 2, 1.	139 m ²	9.949,00	41.700,00	1.417.800
Lybækgade 2, 2. tv.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	612.000
Lybækgade 2, 2. th.	79 m ²	5.654,00	23.700,00	805.800
Lybækgade 2, 3. tv.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	612.000
Lybækgade 2, 3. th.	79 m ²	5.654,00	23.700,00	805.800
Lybækgade 2, 4. tv.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	612.000
Lybækgade 2, 4. th.	135 m ²	9.653,00	40.500,00	1.377.000
Lybækgade 4, st. th.	87 m ²	6.228,00	26.100,00	887.400
Lybækgade 4, 1. tv.	115 m ²	8.228,00	34.500,00	1.173.000
Lybækgade 4, 2. tv.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	612.000
Lybækgade 4, 2. th.	55 m ²	3.937,08	16.500,00	561.000
Lybækgade 4, 3. tv.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	612.000
Lybækgade 4, 3.th.	55 m ²	3.937,08	16.500,00	561.000
Lybækgade 4, 4. tv.	60 m ²	4.295,00	18.000,00	612.000
Lybækgade 4, 4. th.	55 m ²	3.937,08	16.500,00	561.000
I alt	<u>3.135 m²</u>	<u>224.411,42</u>	<u>940.500,00</u>	<u>31.977.000</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Suhr Fabrin

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:43027344

IP: 217.195.xxx.xxx

2020-10-07 09:40:32Z

NEM ID 

Benny Thirup

Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:13440178

IP: 217.195.xxx.xxx

2020-10-07 10:09:04Z

NEM ID 

Bjørn Fjæstad

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-823731337384

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-10-07 11:36:09Z

NEM ID 

Simon Brandt Zargari

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-681859526252

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-10-07 15:33:47Z

NEM ID 

Søren Nørregaard Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-453916899441

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-10-09 20:38:59Z

NEM ID 

Thomas Nicolaj Biering

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-966478818900

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-10-11 18:56:09Z

NEM ID 

Mogens Wittrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-365330210050

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-10-21 15:40:37Z

NEM ID 

Michael Suhr Fabrin

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:43027344

IP: 217.195.xxx.xxx

2020-10-21 18:56:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: P5QE3-ZZM77-E0G55-0MJKG-TTDDI-EHPZZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>