

A/B Woltershus
Holmbladsgade 50-52 m.fl. mfl.
2300 København S

CVR-nr. 27729355
Matr. nr. 17y og 17æ, Sundbyøster, København
Kundenr. 7-102

Årsrapport for perioden
1. januar 2020 - 31. december 2020

FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN	A/B Woltershus Holmbladsgade 50-52 m.fl. 2300 København S CVR-nr. 27729355 Matr. nr. 17y og 17æ, Sundbyøster, København Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Opført i år 1898
BESTYRELSE	Thomas Biering (formand) Rasmus Vestergaard Mogens Wittrup Simon Brandt Zargari Winnie Kjærsgaard
ADMINISTRATOR	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg CVR-nr. 20 28 34 16 Telefon 70 30 20 20
REVISOR	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K CVR-nr. 15915641
TYPE	46 Andelsboliger 2 Boliglejemaal 1 Øvrige lejemaal 4 Erhvervslejemaal

ADMINISTRATORS BERETNING

DEAS A/S har som administrator for A/B Woltershus udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2020 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 767.138.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 11.920.520.

Bemærkninger (afvigelse på mere end 1,0% i forhold til de samlede budgetteret udgifter):

Negativt for årets resultat er:

- *'Vedligeholdelse' afviger med kr. 94.685.*

Positivt for årets resultat er:

- *'Større vedligeholdelsesarbejder' afviger med kr. 1.940.000.*

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator har opstillet og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2020 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020. 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

Anton Mathias Dettmann
Ejendomsadministrator

Benny Thirup
regnskabsansvarlig

BESTYRELSEN

Thomas Biering
bestyrelsesformand

Rasmus Vestergaard

Mogens Wittrup
næstformand

Simon Brandt Zargari

Winnie Kjærsgaard

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.

Underskrift og datering 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 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noterne 1-20, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 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 for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar 2020 - 31. december 2020. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 den øverste ledelse 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.

Udtalelse om administrators beretning

Administrator er ansvarlig for administrators beretning.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke administrators beretning, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om administrators beretning.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse administrators beretning og i den forbindelse overveje, om administrators beretning er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om administrators beretning indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at administrators beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i administrators beretning.

København K, den

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15915641



Brian Hansen

Statsautoriseret revisor

MNE 33311

Underskrift af årsrapporten foretages elektronisk ved brug af NemID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Woltershus for 2020 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 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.

Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

De anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen 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.

Advance ved salg af lejelejligheder indtægtsføres i resultatopgørelsen.

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

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til anskaffelsværdi 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudt skat

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

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

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	(ej revideret)		REGNSKAB 2019
		REGNSKAB 2020	BUDGET 2020	
INDTÆGTER				
Indtægter	1	3.512.896	3.509.600	3.499.275
INDTÆGTER I ALT		3.512.896	3.509.600	3.499.275
UDGIFTER				
Ejendomsskatter og afgifter	2	300.503	305.600	289.703
Forsikringer og abonnementer	3	135.693	127.500	152.412
Ejendomsdrift	4	188.633	175.000	156.116
Administrationshonorar		127.485	127.500	123.770
Øvrige administrationsomkostninger	5	132.899	150.500	163.384
Vedligeholdelse	6	244.685	150.000	85.466
Større vedligeholdelsesarbejder	7	0	1.940.000	121.275
Hensættelser		2.520	2.500	2.520
Finansielle udgifter	8	667.494	661.000	1.644.704
Skat		23.098	20.000	-14
UDGIFTER I ALT		1.823.010	3.659.600	2.739.336
DRIFTSRESULTAT		1.689.886	-150.000	759.939
Prioritetsafdrag		922.748	923.000	1.067.501
ÅRETS RESULTAT		767.138	-1.073.000	-307.562
RESULTATDISPONERING				
Overført resultat (egenkapital)		767.138	-1.073.000	-307.562
DISPONERET I ALT		767.138	-1.073.000	-307.562

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2020	BALANCE 31-12-2019
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	9	48.965.563	48.965.563
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>48.965.563</u>	<u>48.965.563</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>48.965.563</u>	<u>48.965.563</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Udlæg for beboere		0	181
Forsikringskader		0	21.998
Tilgodehavende		1.969	0
Forudbetalte omkostninger		2.548	12.496
Tilgodehavender i alt		<u>4.517</u>	<u>34.675</u>
Likvide beholdninger	10	4.162.192	2.726.897
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>4.166.709</u>	<u>2.761.572</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>53.132.272</u></u>	<u><u>51.727.135</u></u>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2020	BALANCE 31-12-2019
EGENKAPITAL			
Andelskapital		940.500	940.500
Overført resultat	11	10.980.020	9.290.134
EGENKAPITAL I ALT		<u>11.920.520</u>	<u>10.230.634</u>
HENSÆTTELSER			
Indvendig vedligeholdelse	12	74.932	72.412
HENSÆTTELSER I ALT		<u>74.932</u>	<u>72.412</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	13	39.541.252	40.464.000
Depositum og forudbetalt leje	14	631.459	572.511
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>40.172.711</u>	<u>41.036.511</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Mellemregning med DEAS A/S		6.325	3.650
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		667.934	4.836
Igangværende salg andele		6.249	3.123
Kreditorer		16.535	14.438
Skyldig indkomstskat		23.098	0
Anden gæld	15	115.977	110.359
Varmeregnskab	16	48.337	103.355
Vandregnskab	17	79.654	147.817
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>964.109</u>	<u>387.578</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>41.136.820</u>	<u>41.424.089</u>
PASSIVER I ALT		<u>53.132.272</u>	<u>51.727.135</u>
Eventualforpligtelser	18		
Andelsværdiberegning	19		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2020 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	20		

(ej revideret)

NOTER	REGNSKAB	BUDGET	REGNSKAB
	2020	2020	2019
1 Indtægter			
Boligleje	101.807	101.400	101.305
Erhvervsleje	708.752	706.200	691.027
Boligafgift andelshavere	2.692.937	2.693.000	2.690.718
Kælderleje - internt	6.000	6.000	3.500
Ventelistegebyr	3.400	3.000	3.825
Betaling for udeblivelse fra arbejdsdag	0	0	8.900
Indtægter i alt	3.512.896	3.509.600	3.499.275
2 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter	132.804	132.800	132.804
El	51.933	54.000	52.709
Renovation	114.299	114.300	102.820
Rottebekæmpelse	1.467	1.500	1.370
Renhold fortove	0	3.000	0
Ejendomsskatter og afgifter i alt	300.503	305.600	289.703
3 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring	96.552	105.000	130.064
Arbejdsskadeforsikring	1.605	0	0
Ansvarsforsikring	3.473	3.500	3.473
Service - Falck	7.546	7.000	7.167
Service - varmeanlæg	21.671	12.000	10.958
Service - skadedyr	0	0	750
Service - graffiti	4.302	0	0
Øvrige abonnementer	544	0	0
Forsikringer og abonnementer i alt	135.693	127.500	152.412
4 Ejendomsdrift			
Ejendomsservice og trappevask	150.000	151.000	150.712
Container	0	3.000	0
Anden renholdelse	30.468	0	3.073
Materialeudgifter	291	2.000	320
Drift af fællesarealer	1.156	15.000	125
Drift af vaskeri	6.718	4.000	1.886
Ejendomsdrift i alt	188.633	175.000	156.116
5 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	0	10.500	10.125
Godtgørelse til bestyrelse	0	19.000	18.750
Energimærke	2.000	0	0
Revisor	17.500	18.000	17.500

Penneo dokumentnøgle: NB4U5-XE4C3-VW72D-6EHL-6TA33-PJEOK

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2019
	REGNSKAB 2020	BUDGET 2020	
Advokat	0	0	5.125
Mægler	375	17.000	23.875
Anden konsulent, svampeundersøgelse	36.180	0	1.013
Udarbejdelse af vand- og varmeregnskaber	62.912	62.000	60.750
Gebyrer	5.009	5.000	4.563
Kontorartikler	0	1.000	0
Porto	7.049	5.000	5.913
Diverse	0	0	2.977
Øvrige foreningsudgifter	0	1.000	1.774
Mødeudgifter	824	10.000	8.711
Beboeraktiviteter	1.050	2.000	2.308
Øvrige administrationsomkostninger i alt	132.899	150.500	163.384
6 Vedligeholdelse			
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Termoruder	9.925	0	0
Låse og nøgler	15.044	0	0
Tagrender/nedløb	12.217	0	0
<i>Overfladebeklædning</i>			
Generelt	0	0	8.700
<i>VVS-anlæg</i>			
Faldstammer	3.765	0	0
Afløb	7.121	0	1.430
Sanitet	2.417	0	3.353
Vandinstallationer	116.384	0	25.288
Varmeinstallationer	6.616	0	2.888
Radiatorer/Ventiler	24.750	0	7.263
Ventilationsanlæg	6.000	0	6.000
<i>El-anlæg</i>			
El-anlæg	0	0	6.250
Belysningsanlæg	2.790	0	0
Afbrydere og kontakter	1.180	0	0
Telefonanlæg	3.853	0	0
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Kloakanlæg	10.625	0	0
Forsikringskader, manglende dækning	21.998	0	24.294
Budgetteret vedligeholdelse	0	150.000	0
Vedligeholdelse i alt	244.685	150.000	85.466

Der er i marts 2017 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom.

(ej revideret)

NOTER	REGNSKAB	BUDGET	REGNSKAB
	2020	2020	2019
7 Større vedligeholdelsesarbejder			
Renovering af facader	0	0	9.400
Udskiftning af PEX-rør (vand)	0	0	111.875
Renovering af hovedtrapper	0	1.900.000	0
Opgradering af gård	0	40.000	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	0	1.940.000	121.275
8 Finansielle udgifter			
Renteudgifter, bank	6.838	0	226
Administrationsbidrag	207.051	0	226.804
Prioritetsrenter	453.605	661.000	766.421
Låneomkostninger	0	0	651.253
Finansielle udgifter i alt	667.494	661.000	1.644.704

NOTER	BALANCE 31-12-2020	BALANCE 31-12-2019
9 Ejendommen		
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 i alt	<u>48.965.563</u>	<u>48.965.563</u>
Ejendommen er den 31. december 2019 blevet vurderet af Valuaren.		
10 Likvide beholdninger		
AL-Bank, konto 5321 0000253375	4.162.192	2.726.897
Likvide beholdninger i alt	<u>4.162.192</u>	<u>2.726.897</u>
11 Overført resultat		
Saldo primo	9.290.134	8.530.195
Afdrag prioritetsgæld	922.748	1.067.501
Overført resultat	767.138	-307.562
Overført resultat i alt	<u>10.980.020</u>	<u>9.290.134</u>
12 Indvendig vedligeholdelse		
Saldo indvendig vedligeholdelse - primo	72.412	69.892
Hensættelse i regnskabsåret	2.520	2.520
Indvendig vedligeholdelse i alt	<u>74.932</u>	<u>72.412</u>

NOTER

BALANCE	BALANCE
31-12-2020	31-12-2019

13 Prioritetsgæld

Lån	Bidrag	Rente	Afdrag	Restgæld	Restgæld
Jyske Realkredit 1,18536%, 7.977.000	45.469	94.556	0	7.977.000	7.977.000
Jyske Realkredit 1,11104% 32.487.000	161.582	359.049	922.748	31.564.252	32.487.000
Prioritetsgæld i alt	207.051	453.605	922.748	39.541.252	40.464.000

Oplysninger om realkreditlån

- Jyske Realkredit 1,18536%, 7.977.000 er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 24 år og 3 måneder med en kursværdi på kr. 8.011.660. Obligationsrestgælden udgør kr. 7.980.933.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,57%. Næste rentetilpasning er pr. 1. april 2021.

- Jyske Realkredit 1,11104% 32.487.000 er et obligationslån med en restløbetid på 29 år med en kursværdi på kr. 32.053.336. Obligationsrestgælden udgør kr. 32.053.336.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,50%.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2020 i alt kr. 40.064.996.

Næste års afdrag udgør kr. 1.024.028.

Oplysninger om lån med afdragsfrihed

- Jyske Realkredit 1,18536%, 7.977.000, afdragsfri til 31. december 2021.

14 Depositum og forudbetalt leje

Depositum, andelshavere	197.670	198.744
Depositum	423.439	363.459
Forudbetalt husleje	10.350	10.308
Depositum og forudbetalt leje i alt	631.459	572.511

15 Anden gæld

A conto arbejdsdag	34.960	12.880
Skyldige omkostninger	81.017	97.479
Anden gæld i alt	115.977	110.359

16 Varmeregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år	-30.730	-35.610
Varmedgifter	38.612	27.335
Afregning af årets regnskab	-56.219	-95.080
Varmeregnskab i alt	-48.337	-103.355

NOTER	BALANCE	BALANCE
	31-12-2020	31-12-2019
17 Vandregnskab		
Opkrævet aconto, indeværende år	-12.680	-18.775
Vandudgift	-4.660	-5.517
Afregning af årets regnskab	-62.314	-123.525
Vandregnskab i alt	-79.654	-147.817

18 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 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. 39.541.252 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 48.965.563.

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

Der er i ejendommen tinglyst afgiftspantebreve på i alt kr. 2.856.000.

NOTER

19 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgpris 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 2019 af Valuaren	78.018.000
c) Offentlig vurdering 1. oktober 2019	52.000.000

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 31.12.2019 var kr. 78.018.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges som grundlag for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL § 5, stk. 3 fremadrettet med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdierne.

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2020		11.920.520
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		-7.531.713
Foreningens formue pr. 31. december 2020		<u>4.388.807</u>
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>4.388.807</u> 940.500	= <u><u>4,6665</u></u>

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.3,

Bogført egenkapital pr. 31. december 2020		11.920.520
Ejendommens værdi reguleres således		
Værdi jf. punkt b ovenfor	78.018.000	
Bogført værdi	<u>-48.965.563</u>	29.052.437
Prioritetsgæld		
Kursværdi	-40.064.996	
Bogført værdi	<u>39.541.252</u>	-523.744
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		<u>-7.531.713</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2020		32.917.500
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>32.917.500</u> 940.500	= <u><u>35,0000</u></u>

Valuarværdien på kr. 78.018.000, er baseret på DCF-beregning med en forrentningsprocent på 3,40%. En forøgelse på 1,00 % vil medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 28.800.000. Valuarværdien er kr. 26.018.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

NOTER

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2020			11.920.520
Ejendommens værdi reguleres således			
<i>Værdi jf. punkt c ovenfor</i>	52.000.000		
<i>Bogført værdi</i>	<u>-48.965.563</u>		3.034.437
Prioritetsgæld			
<i>Kursværdi</i>	-40.064.996		
<i>Bogført værdi</i>	<u>39.541.252</u>		-523.744
Hensat til fremtidig vedligeholdelse			<u>-7.531.713</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2020			6.899.500
Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>6.899.500</u>	=	<u>7,3360</u>
	940.500		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 35,0000.

NOTER

19 Specifikation af ændret andelsværdi (opgjort ud fra oprindeligt indskud)

Forslag til ny andelskrone: 35,0000

Senest godkendte andelskrone: 34,0000

Kundenr.	Adresse	Type	Areal (m ²)	Oprindeligt indskud (kr.)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
7-102-1	Holmbladsgade 50, 1. tv.	Andelsboliger	60	18.000	612.000	630.000
7-102-2	Holmbladsgade 50, 1. th.	Andelsboliger	60	18.000	612.000	630.000
7-102-3	Holmbladsgade 50, 2. tv.	Andelsboliger	60	18.000	612.000	630.000
7-102-4	Holmbladsgade 50, 2. th.	Andelsboliger	60	18.000	612.000	630.000
7-102-5	Holmbladsgade 50, 3. tv.	Andelsboliger	60	18.000	612.000	630.000
7-102-6	Holmbladsgade 50, 3. th.	Andelsboliger	60	18.000	612.000	630.000
7-102-7	Holmbladsgade 50, 4. tv.	Andelsboliger	60	18.000	612.000	630.000
7-102-8	Holmbladsgade 50, 4. th.	Andelsboliger	60	18.000	612.000	630.000
7-102-9	Woltersgade 1, st. th.	Andelsboliger	58	17.400	591.600	609.000
7-102-10	Woltersgade 1, 1. tv.	Andelsboliger	78	23.400	795.600	819.000
7-102-11	Woltersgade 1, 1. th.	Andelsboliger	58	17.400	591.600	609.000
7-102-12	Woltersgade 1, 2. tv.	Andelsboliger	78	23.400	795.600	819.000
7-102-13	Woltersgade 1, 2. th.	Andelsboliger	58	17.400	591.600	609.000
7-102-14	Woltersgade 1, 3. tv.	Andelsboliger	78	23.400	795.600	819.000
7-102-15	Woltersgade 1, 3. th.	Andelsboliger	58	17.400	591.600	609.000
7-102-16	Woltersgade 1, 4. tv.	Andelsboliger	78	23.400	795.600	819.000
7-102-17	Woltersgade 1, 4. th.	Andelsboliger	58	17.400	591.600	609.000
7-102-18	Woltersgade 3, st. tv.	Andelsboliger	59	17.700	601.800	619.500
7-102-19	Woltersgade 3, st. th.	Andelsboliger	59	17.700	601.800	619.500
7-102-20	Woltersgade 3, 1. tv.	Andelsboliger	59	17.700	601.800	619.500
7-102-21	Woltersgade 3, 1. th.	Andelsboliger	59	17.700	601.800	619.500
7-102-22	Woltersgade 3, 2. tv.	Andelsboliger	59	17.700	601.800	619.500
7-102-23	Woltersgade 3, 2. th.	Andelsboliger	59	17.700	601.800	619.500
7-102-24	Woltersgade 3, 3. tv.	Andelsboliger	59	17.700	601.800	619.500
7-102-25	Woltersgade 3, 3. th.	Andelsboliger	59	17.700	601.800	619.500
7-102-26	Woltersgade 3, 4. tv.	Andelsboliger	59	17.700	601.800	619.500
7-102-27	Woltersgade 3, 4. th.	Andelsboliger	59	17.700	601.800	619.500
7-102-28	Holmbladsgade 52, 1. tv.	Boliglejemaal	56	0	0	0
7-102-29	Holmbladsgade 52, 1. th.	Andelsboliger	62	18.600	632.400	651.000
7-102-30	Holmbladsgade 52, 2. tv.	Andelsboliger	56	16.800	571.200	588.000
7-102-31	Holmbladsgade 52, 2. th.	Andelsboliger	62	18.600	632.400	651.000
7-102-32	Holmbladsgade 52, 3. tv.	Boliglejemaal	56	0	0	0
7-102-33	Holmbladsgade 52, 3. th.	Andelsboliger	62	18.600	632.400	651.000
7-102-35	Holmbladsgade 52, 4. th.	Andelsboliger	62	18.600	632.400	651.000
7-102-36	Lybækgade 2, 1.	Andelsboliger	139	41.700	1.417.800	1.459.500
7-102-38	Lybækgade 2, 2. tv.	Andelsboliger	60	18.000	612.000	630.000
7-102-39	Lybækgade 2, 2. th.	Andelsboliger	79	23.700	805.800	829.500

NOTER

7-102-40	Lybækgade 2, 3. tv.	Andelsboliger	60	18.000	612.000	630.000
7-102-41	Lybækgade 2, 3. th.	Andelsboliger	79	23.700	805.800	829.500
7-102-42	Lybækgade 2, 4. tv.	Andelsboliger	60	18.000	612.000	630.000
7-102-43	Lybækgade 2, 4. th.	Andelsboliger	135	40.500	1.377.000	1.417.500
7-102-44	Lybækgade 4, st. th.	Andelsboliger	87	26.100	887.400	913.500
7-102-46	Lybækgade 4, 1. tv.	Andelsboliger	115	34.500	1.173.000	1.207.500
7-102-47	Lybækgade 4, 2. tv.	Andelsboliger	60	18.000	612.000	630.000
7-102-48	Lybækgade 4, 2. th.	Øvrige lejemål	55	16.500	561.000	577.500
7-102-49	Lybækgade 4, 3. tv.	Andelsboliger	60	18.000	612.000	630.000
7-102-50	Lybækgade 4, 3. th.	Andelsboliger	55	16.500	561.000	577.500
7-102-51	Lybækgade 4, 4. tv.	Andelsboliger	60	18.000	612.000	630.000
7-102-52	Lybækgade 4, 4. th.	Andelsboliger	55	16.500	561.000	577.500
7-102-53	Holmbladsgade 50, st. th.	Erhvervslejemål	60	0	0	0
7-102-54	Woltersgade 1, st. tv.	Erhvervslejemål	128	0	0	0
7-102-55	Holmbladsgade 52, st.	Erhvervslejemål	258	0	0	0
7-102-56	Holmbladsgade 50, st. tv.	Erhvervslejemål	60	0	0	0
I alt			3.753	940.500	31.977.000	32.917.500

NOTER

20 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2020 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN					
		Antal	BBR areal		
B1	Andelsboliger	46	3.080,0 m ²		
B2	Erhvervsandele	0	0,0 m ²		
B3	Boliglejemål	2	112,0 m ²		
B4	Erhvervslejemål	4	506,0 m ²		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	1	55,0 m ²		
B6	I alt	53	3.753,0 m²		
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D1	Foreningens stiftelsesår:				2004
D2	Ejendommens opførelsesår:				1898
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?				<input type="checkbox"/> Nej
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:				
		Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	78.018.000 kr.	20.788 gns.kr. /m ²		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	7.531.713 kr.	2.007 gns.kr. /m ²		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	9,65%			
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				<input type="checkbox"/> Nej
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?				<input type="checkbox"/> Nej
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?				<input type="checkbox"/> Nej

NOTER

20 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2020 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED						
H1	Boligafgift:	222.264 kr./mdr.	x	12	/	3.080,0 m ² = 866 kr./m ²
H2	Erhvervslejeindtægter:	58.850 kr./mdr.	x	12	/	3.080,0 m ² = 229 kr./m ²
H3	Boliglejeindtægter:	8.450 kr./mdr.	x	12	/	3.080,0 m ² = 33 kr./m ²
				2018		2019
J	Årets resultat pr. andelsareal:			400 kr./m ²		247 kr./m ²
						2020
K1	Andelsværdi:					10.687 gns. kr./andels-m ²
K2	Gæld - omsætningsaktiver:					12.028 gns. kr./andels-m ²
K3	Teknisk andelsværdi:					22.715 gns. kr./andels-m ²
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE						
				2018		2019
M1	Vedligeholdelse, løbende:			92 kr./m ²		23 kr./m ²
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:			34 kr./m ²		32 kr./m ²
M3	Vedligeholdelse i alt:			126 kr./m ²		55 kr./m ²
						2020
						65 kr./m ²
						0 kr./m ²
						65 kr./m ²
4. FINANSIELLE FORHOLD						
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):					19%
				2018		2019
R	Årets afdrag pr. andelsareal:			319 kr./m ²		347 kr./m ²
						2020
						300 kr./m ²

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.”

Anton Mathias Dettmann

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:56448800

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-08-11 09:18:17Z

NEM ID 

Benny Thirup

Regnskabschef

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:13440178

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-08-15 14:14:13Z

NEM ID 

Rasmus Fangel Vestergaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-339029426425

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-08-15 14:15:31Z

NEM ID 

Winnie Louise Sterndorff

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-900163138754

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-08-16 09:33:55Z

NEM ID 

Mogens Wittrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-365330210050

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-08-16 12:19:17Z

NEM ID 

Thomas Nicolaj Biering

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-966478818900

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-08-21 07:56:58Z

NEM ID 

Simon Brandt Zargari

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-681859526252

IP: 195.41.xxx.xxx

2021-08-26 05:25:45Z

NEM ID 

Anton Mathias Dettmann

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:56448800

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-08-27 07:01:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NB4U5-XE4C3-VW72D-6EHL-6TA33-PJEOK

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>