

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

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

---

**Årsrapport for perioden**  
1. januar 2022 - 31. december 2022



## FORENINGSOPLYSNINGER

---

### FORENINGEN

A/B Woltershus  
Holmbladsgade 50-52 m.fl. mfl.  
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)  
Joakim Møller  
Mogens Wittrup  
Sanne Hadsund  
Sashia Guerrier

### 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  
1 Boliglejemål  
4 Erhvervslejemål

## ADMINISTRATORS PÅTEGNING OG BERETNING

---

### PÅTEGNING

Som administrator for A/B Woltershus, skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022.

Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen, er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022.

DEAS A/S

Helle Scharla  
Ejendomsadministrator, EA

Benny Thirup  
Finance Manager

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

### BERETNING

Vi har udarbejdet årsrapport for regnskabsåret 2022 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabsåret udviser et overskud på kr. 1.558.238.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 15.765.902.

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

Negativt for årets resultat er:

- 'Skat' afviger med kr. 25.772.

Positivt for årets resultat er:

- 'Vedligeholdelse' afviger med kr. 139.983.
- 'Finansielle udgifter' afviger med kr. 34.330.

## BESTYRELSESPÅTEGNING

---

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2022 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

### BESTYRELSEN

Thomas Biering  
bestyrelsesformand

Joakim Møller

Mogens Wittrup

Sanne Hadsund

Sashia Guerrier

*Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt årsrapporten.*

*Underskrift og datering af årsrapporten foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af MitID/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 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noterne 1-19, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 2022 - 31. december 2022 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar 2022 - 31. december 2022. 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 22/3 - 2023

**Christensen Kjærulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 25915641



Brian Hansen

Statsautoriseret revisor

MNE 33311

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Årsregnskabet for A/B Woltershus for 2022 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 årsregskabets 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.

Foreningen har, med henblik på at give et mere retvisende billede af foreningens gæld, ændret praksis for præsentation af gælden, idet denne nu opdeles i kortfristet- og langfristet gæld. Ændringen har ingen effekt på egenkapital eller resultat. Sammenligningstal er tilpasset ændringen.

### **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. 1392 af 14. juni 2021 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

### **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.

Avance 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.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen måles til anskaffelseskost med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### 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

Beregningsen 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 2021
		REGNSKAB 2022	BUDGET 2022	
<b>INDTÆGTER</b>				
Indtægter	1	3.562.857	3.553.500	3.535.317
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>3.562.857</b>	<b>3.553.500</b>	<b>3.535.317</b>
<b>UDGIFTER</b>				
Ejendomsskatter og afgifter	2	350.703	346.200	325.558
Forsikringer og abonnementer	3	148.567	155.700	141.702
Ejendomsdrift	4	176.643	175.000	171.479
Administrationshonorar, DEAS A/S		135.250	135.300	131.310
Øvrige administrationsomkostninger	5	196.324	184.500	195.998
Vedligeholdelse	6	160.017	300.000	122.526
Større vedligeholdelsesarbejder	7	161.607	157.000	103.699
Hensættelser		1.946	2.600	2.576
Finansielle udgifter	8	614.770	649.100	675.351
Ekstraordinær udgift		13.020	0	0
Skat		45.772	20.000	45.707
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>2.004.619</b>	<b>2.125.400</b>	<b>1.915.906</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1.558.238</b>	<b>1.428.100</b>	<b>1.619.411</b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>				
Prioritetsafdrag		1.309.548	1.309.500	1.205.350
Overført restandel af årets resultat (egenkapital)		248.690	118.600	414.061
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>1.558.238</b>	<b>1.428.100</b>	<b>1.619.411</b>

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2022	BALANCE 31-12-2021
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	9	48.965.563	48.965.563
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>48.965.563</u>	<u>48.965.563</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>48.965.563</u>	<u>48.965.563</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		7.320	1.787
Udlæg for beboere		314	0
Tilgodehavende		31.077	1.969
Igangværende salg andele		3.375	0
Forudbetalte omkostninger		2.806	112.416
Tilgodehavender i alt		<u>44.892</u>	<u>116.172</u>
Likvide beholdninger	10	4.729.703	3.880.042
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>4.774.595</u>	<u>3.996.214</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>53.740.158</u>	<u>52.961.777</u>

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-12-2022	BALANCE 31-12-2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelsindskud		957.300	940.500
Overført resultat mv.		14.808.602	12.599.430
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>15.765.902</b>	<b>13.539.930</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Indvendig vedligeholdelse for lejere	11	0	77.508
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>0</b>	<b>77.508</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	12	35.735.152	37.058.354
Depositum og forudbetalt leje	13	661.767	621.514
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>36.396.919</b>	<b>37.679.868</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, kortfristet		1.323.203	1.309.548
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		23.343	17.020
Igangværende salg andele		0	3.125
Kreditorer		0	109.742
Skyldig indkomstskat		43.970	45.837
Anden gæld	14	157.937	132.814
Varmeregnskab	15	9.287	13.599
Vandregnskab	16	19.597	32.786
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.577.337</b>	<b>1.664.471</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>37.974.256</b>	<b>39.344.339</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>53.740.158</b>	<b>52.961.777</b>
Eventualforpligtelser	17		
Andelsværdiberegning	18		
Nøgleoplysninger pr. 31/12 2022 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	19		

EGENKAPITALSOPGØRELSE	EGENKAPITAL 31-12-2022	EGENKAPITAL 31-12-2021
<b>Andelsindskud</b>		
Andelskapital primo	940.500	940.500
Tilgang i året	16.800	0
<b>Andelsindskud i alt</b>	<u>957.300</u>	<u>940.500</u>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Overført resultat mv. primo	12.599.430	10.980.020
Afdrag prioritetsgæld	1.309.549	1.205.349
Avance ved salg af lejelejligheder	650.933	0
Overført restandel af årets resultat	248.690	414.061
<b>Overført resultat mv. i alt</b>	<u>14.808.602</u>	<u>12.599.430</u>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER</b>	<u>15.765.902</u>	<u>13.539.930</u>
<b>EGENKAPITAL OG ANDRE RESERVER I ALT</b>	<u><u>15.765.902</u></u>	<u><u>13.539.930</u></u>

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2021
	REGNSKAB 2022	BUDGET 2022	
<b>1 Indtægter</b>			
Boligleje	107.352	102.000	101.819
Erhvervsleje	750.880	742.000	725.762
Boligafgift andelshavere	2.708.972	2.693.000	2.692.937
Kælderleje - internt	16.559	16.500	14.799
Tomgang beboelse	-21.341	0	0
Varmetab	-4.100	0	0
Vaskeriindtægter	4.535	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.562.857</b>	<b>3.553.500</b>	<b>3.535.317</b>
<b>2 Ejendomsskatter og afgifter</b>			
Ejendomsskatter	132.586	132.600	132.586
El	74.551	70.000	71.707
Renovation	135.048	135.000	119.220
Rottebekæmpelse	1.165	1.200	2.045
Renhold fortove	7.353	7.400	0
<b>Ejendomsskatter og afgifter i alt</b>	<b>350.703</b>	<b>346.200</b>	<b>325.558</b>
<b>3 Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring	102.369	110.000	103.068
Arbejdsskadeforsikring	1.955	2.000	1.711
Ansvarsforsikring	3.716	3.700	3.716
Service - Falck	8.287	7.000	7.896
Service - varmeanlæg	9.563	12.000	3.875
Service - ventilation	6.000	6.000	6.000
Service - graffiti	15.776	15.000	14.943
Øvrige abonnementer	901	0	493
<b>Forsikringer og abonnementer i alt</b>	<b>148.567</b>	<b>155.700</b>	<b>141.702</b>
<b>4 Ejendomsdrift</b>			
Ejendomsservice og trappevask	150.000	151.000	150.000
Container	0	3.000	0
Anden renholdelse	0	0	981
Skadedyr	3.612	0	0
Vaskekort	0	0	-800
Materialeudgifter	0	2.000	545
Drift af fællesarealer	6.138	15.000	18.702
Drift af vaskeri	16.893	4.000	2.051
<b>Ejendomsdrift i alt</b>	<b>176.643</b>	<b>175.000</b>	<b>171.479</b>
<b>5 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Andre honorarer	500	10.500	5.000

NOTER	(ej revideret)		REGNSKAB 2021
	REGNSKAB 2022	BUDGET 2022	
Godtgørelse til bestyrelse	27.650	38.000	38.000
Revisor	19.250	18.000	17.500
Ingeniør	32.500	0	27.500
Mægler	18.750	19.000	17.813
Udarbejdelse af vand- og varmeregnskaber	66.415	66.000	64.314
Gebyrer	5.076	6.000	5.702
Kontorartikler	80	1.000	461
Porto	5.364	5.000	1.969
Øvrige foreningsudgifter	0	1.000	0
Mødeudgifter	14.005	10.000	16.081
Bestyrelsesudgift	6.734	0	168
Beboeraktiviteter	0	10.000	1.490
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt</b>	<b>196.324</b>	<b>184.500</b>	<b>195.998</b>
<b>6 Vedligeholdelse</b>			
<i>Primære bygningsdele</i>			
Tagkonstruktion	67.000	0	0
<i>Komplementerende bygningsdele</i>			
Døre i facade	1.079	0	0
Låse og nøgler	1.338	0	0
<i>Overfladebeklædning</i>			
Tagbeklædning	4.376	0	7.220
<i>VVS-anlæg</i>			
Afløb	7.831	0	0
Sanitet	6.548	0	4.579
Vandinstallationer	23.866	0	54.243
Varmeinstallationer	24.932	0	31.193
Radiatorer/Ventiler	0	0	14.018
Ventilationsanlæg	10.484	0	0
<i>El-anlæg</i>			
El-anlæg	641	0	0
Belysningsanlæg	1.322	0	960
Telefonanlæg	600	0	0
<i>Øvrige dele og anlæg</i>			
Kloakanlæg	0	0	10.313
Forsikringskader, manglende dækning	10.000	0	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	300.000	0
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>160.017</b>	<b>300.000</b>	<b>122.526</b>

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

NOTER	REGNSKAB	(ej revideret) BUDGET	REGNSKAB
	2022	2022	2021
<b>7 Større vedligeholdelsesarbejder</b>			
Opgradering af gård	0	40.000	0
Asbestsanering	0	0	103.699
Renovering af vaskeri	161.607	117.000	0
<b>Større vedligeholdelsesarbejder i alt</b>	<b>161.607</b>	<b>157.000</b>	<b>103.699</b>
<b>8 Finansielle udgifter</b>			
Renteudgifter, bank	19.948	25.000	21.489
Administrationsbidrag	193.400	191.700	201.422
Prioritetsrenter	401.422	401.400	421.446
Låneomkostninger	0	31.000	30.994
<b>Finansielle udgifter i alt</b>	<b>614.770</b>	<b>649.100</b>	<b>675.351</b>

NOTER	BALANCE	BALANCE
	31-12-2022	31-12-2021
<b>9 Ejendommen</b>		
Ejendom, anskaffelsessum	45.500.000	45.500.000
Stiftelsesomkostninger	1.016.511	1.016.511
Forbedringer efter køb	2.449.052	2.449.052
<b>Ejendommen i alt</b>	<b>48.965.563</b>	<b>48.965.563</b>

Ejendommen er den 31. december 2019 blevet vurderet af Valuaren.

Valuarværdien på kr. 78.018.000, er baseret på en forrentningsprocent på 1,70%. En forøgelse på 1% vil medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 28.800.000. Valuarværdien er kr. 26.018.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

<b>10 Likvide beholdninger</b>					
AL-Bank, konto 5321 0000253375				4.729.703	3.880.042
<b>Likvide beholdninger i alt</b>				<b>4.729.703</b>	<b>3.880.042</b>
<b>11 Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>					
Saldo indvendig vedligeholdelse - primo				77.508	74.932
Hensættelse i regnskabsåret				1.946	2.576
Indtægtsført ved salg af lejelejligheder				-79.454	0
<b>Indvendig vedligeholdelse for lejere i alt</b>				<b>0</b>	<b>77.508</b>
<b>12 Prioritetsgæld</b>					
<b>Lån</b>	<b>Bidrag</b>	<b>Rente</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Restgæld</b>
Jyske Realkredit 1,11104% 32.487.000	151.426	336.480	938.388	29.697.831	30.636.218
Jyske Realkredit 0,5%, 8.009.000	41.974	64.942	371.160	7.360.524	7.731.684
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>193.400</b>	<b>401.422</b>	<b>1.309.548</b>	<b>37.058.355</b>	<b>38.367.902</b>
<b>Specifikation af prioritetsgæld:</b>					
Kort del af gæld (under 1 år)				1.323.203	1.309.548
Lang del af gæld (mere end 1 år)				35.735.152	37.058.354
				<b>37.058.355</b>	<b>38.367.902</b>

## NOTER

	BALANCE	BALANCE
	31-12-2022	31-12-2021

**Oplysninger om realkreditlån**

- Jyske Realkredit 1,11104% 32.487.000 er et kontantlån med en restløbetid på 27 år med en kursværdi på kr. 22.281.377. Obligationsrestgælden udgør kr. 30.127.883.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,50%.

- Jyske Realkredit 0,5%, 8.009.000 er et kontantlån med en restløbetid på 18 år og 3 måneder med en kursværdi på kr. 5.821.899. Obligationsrestgælden udgør kr. 7.600.887.

Administrationsbidraget udgør pt. 0,49%.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2022 i alt kr. 28.103.277.

Næste års afdrag udgør kr. 1.323.203.

**13 Depositum og forudbetalt leje**

Depositum, andelshavere	193.581	168.035
Depositum	457.739	443.133
Forudbetalt husleje	10.447	10.346
<b>Depositum og forudbetalt leje i alt</b>	<b><u>661.767</u></b>	<b><u>621.514</u></b>

**14 Anden gæld**

A conto arbejdsdag	41.640	30.720
Skyldige omkostninger	116.297	102.094
<b>Anden gæld i alt</b>	<b><u>157.937</u></b>	<b><u>132.814</u></b>

**15 Varmeregnskab**

Opkrævet aconto, indeværende år	-30.015	-28.045
Varmedgifter	30.483	-2.397
Energimærke	8.600	9.675
Afregning af årets regnskab	-18.355	7.168
<b>Varmeregnskab i alt</b>	<b><u>-9.287</u></b>	<b><u>-13.599</u></b>

**16 Vandregnskab**

Opkrævet aconto, indeværende år	-11.100	-10.335
Vandudgift	-1.479	-14.589
Afregning af årets regnskab	-7.018	-7.862
<b>Vandregnskab i alt</b>	<b><u>-19.597</u></b>	<b><u>-32.786</u></b>

## 17 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. 37.058.355 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 48.965.563.

Der er i ejendommen tinglyst afgiftspantebreve på i alt kr. 5.824.000.

## NOTER

### 18 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 31/12 2019 af Valuaren	78.018.000
c) Offentlig vurdering 1/10 2019	52.000.000

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2022	15.765.902
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi	-18.353.317
Foreningens formue pr. 31. december 2022	<u>-2.587.415</u>

Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>-2.587.415</u>	=	<u><u>-2,7028</u></u>
	957.300		

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2022	15.765.902
---	------------

Ejendommens værdi reguleres således

<i>Værdi jf. punkt b ovenfor</i>	78.018.000	
<i>Bogført værdi</i>	<u>-48.965.563</u>	29.052.437

Prioritetsgæld

<i>Kursværdi</i>	-28.103.277	
<i>Bogført værdi</i>	<u>37.058.355</u>	8.955.078

Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi	-18.353.317
Foreningens formue pr. 31. december 2022	<u>35.420.100</u>

Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>35.420.100</u>	=	<u><u>37,0000</u></u>
	957.300		

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2022	15.765.902
---	------------

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>	-28.103.277	
<i>Bogført værdi</i>	<u>37.058.355</u>	8.955.078

Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving og fald i ejendomsværdi	-18.353.317
Foreningens formue pr. 31. december 2022	<u>9.402.100</u>

Andelsværdi pr. andelskrone:	<u>9.402.100</u>	=	<u><u>9,8214</u></u>
	957.300		

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 37,0000.

## NOTER

### 18 Specifikation af ændret andelsværdi (opgjort ud fra oprindeligt indskud)

Forslag til ny andelskrone: 37,0000

Senest godkendte andelskrone: 35,9513

Kundenr.	Adresse	Type	Areal (m <sup>2</sup> )	Oprindeligt indskud (kr.)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
7-102-1	Holmbladsgade 50, 1. tv.	Andelsboliger	60	18.000	647.123	666.000
7-102-2	Holmbladsgade 50, 1. th.	Andelsboliger	60	18.000	647.123	666.000
7-102-3	Holmbladsgade 50, 2. tv.	Andelsboliger	120	36.000	1.294.245	1.332.000
7-102-4	Holmbladsgade 50, 2. th.	Andelsboliger	60	18.000	647.123	666.000
7-102-6	Holmbladsgade 50, 3. th.	Andelsboliger	60	18.000	647.123	666.000
7-102-7	Holmbladsgade 50, 4. tv.	Andelsboliger	60	18.000	647.123	666.000
7-102-8	Holmbladsgade 50, 4. th.	Andelsboliger	60	18.000	647.123	666.000
7-102-9	Woltersgade 1, st. th.	Andelsboliger	58	17.400	625.552	643.800
7-102-10	Woltersgade 1, 1. tv.	Andelsboliger	78	23.400	841.260	865.800
7-102-11	Woltersgade 1, 1. th.	Andelsboliger	58	17.400	625.552	643.800
7-102-12	Woltersgade 1, 2. tv.	Andelsboliger	78	23.400	841.260	865.800
7-102-13	Woltersgade 1, 2. th.	Andelsboliger	58	17.400	625.552	643.800
7-102-14	Woltersgade 1, 3. tv.	Andelsboliger	78	23.400	841.260	865.800
7-102-15	Woltersgade 1, 3. th.	Andelsboliger	58	17.400	625.552	643.800
7-102-16	Woltersgade 1, 4. tv.	Andelsboliger	78	23.400	841.260	865.800
7-102-17	Woltersgade 1, 4. th.	Andelsboliger	58	17.400	625.552	643.800
7-102-18	Woltersgade 3, st. tv.	Andelsboliger	59	17.700	636.337	654.900
7-102-19	Woltersgade 3, st. th.	Andelsboliger	59	17.700	636.337	654.900
7-102-20	Woltersgade 3, 1. tv.	Andelsboliger	59	17.700	636.337	654.900
7-102-21	Woltersgade 3, 1. th.	Andelsboliger	59	17.700	636.337	654.900
7-102-22	Woltersgade 3, 2. tv.	Andelsboliger	59	17.700	636.337	654.900
7-102-23	Woltersgade 3, 2. th.	Andelsboliger	59	17.700	636.337	654.900
7-102-24	Woltersgade 3, 3. tv.	Andelsboliger	59	17.700	636.337	654.900
7-102-25	Woltersgade 3, 3. th.	Andelsboliger	59	17.700	636.337	654.900
7-102-26	Woltersgade 3, 4. tv.	Andelsboliger	59	17.700	636.337	654.900
7-102-27	Woltersgade 3, 4. th.	Andelsboliger	59	17.700	636.337	654.900
7-102-28	Holmbladsgade 52, 1. tv.	Andelsboliger	56	16.800	603.981	621.600
7-102-29	Holmbladsgade 52, 1. th.	Andelsboliger	62	18.600	668.693	688.200
7-102-30	Holmbladsgade 52, 2. tv.	Andelsboliger	56	16.800	603.981	621.600
7-102-31	Holmbladsgade 52, 2. th.	Andelsboliger	62	18.600	668.693	688.200
7-102-32	Holmbladsgade 52, 3. tv.	Boliglejemaal	56	0	0	0
7-102-33	Holmbladsgade 52, 3. th.	Andelsboliger	62	18.600	668.693	688.200
7-102-35	Holmbladsgade 52, 4. th.	Andelsboliger	62	18.600	668.693	688.200
7-102-36	Lybækgade 2, 1.	Andelsboliger	139	41.700	1.499.168	1.542.900
7-102-38	Lybækgade 2, 2. tv.	Andelsboliger	60	18.000	647.123	666.000
7-102-39	Lybækgade 2, 2. th.	Andelsboliger	79	23.700	852.045	876.900
7-102-40	Lybækgade 2, 3. tv.	Andelsboliger	60	18.000	647.123	666.000
7-102-41	Lybækgade 2, 3. th.	Andelsboliger	79	23.700	852.045	876.900

## NOTER

7-102-42	Lybækgade 2, 4. tv.	Andelsboliger	60	18.000	647.123	666.000
7-102-43	Lybækgade 2, 4. th.	Andelsboliger	135	40.500	1.456.026	1.498.500
7-102-44	Lybækgade 4, st. th.	Andelsboliger	87	26.100	938.328	965.700
7-102-46	Lybækgade 4, 1. tv.	Andelsboliger	115	34.500	1.240.319	1.276.500
7-102-47	Lybækgade 4, 2. tv.	Andelsboliger	115	34.500	1.240.319	1.276.500
7-102-49	Lybækgade 4, 3. tv.	Andelsboliger	60	18.000	647.123	666.000
7-102-50	Lybækgade 4, 3.th.	Andelsboliger	55	16.500	593.196	610.500
7-102-51	Lybækgade 4, 4. tv.	Andelsboliger	60	18.000	647.123	666.000
7-102-52	Lybækgade 4, 4. th.	Andelsboliger	55	16.500	593.196	610.500
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
<b>I alt</b>			<b>3.753</b>	<b>957.300</b>	<b>34.416.144</b>	<b>35.420.100</b>

## NOTER

### 19 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2022 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN					
		<b>Antal</b>	<b>BBR areal</b>		
B1	Andelsboliger	46	3.191,0 m <sup>2</sup>		
B2	Erhvervsandele	0	0,0 m <sup>2</sup>		
B3	Boliglejemål	1	56,0 m <sup>2</sup>		
B4	Erhvervslejemål	4	506,0 m <sup>2</sup>		
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0,0 m <sup>2</sup>		
<b>B6</b>	<b>I alt</b>	<b>51</b>	<b>3.753,0 m<sup>2</sup></b>		
		<b>Boligernes areal (BBR)</b>	<b>Boligernes areal (anden kilde)</b>	<b>Det oprindelige indskud</b>	<b>Andet</b>
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:	<hr/>			
D1	Foreningens stiftelsesår:				2004
D2	Ejendommens opførelsesår:				1898
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?				<input type="text" value="Nej"/>
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:	<hr/>			
		<b>Anskaffelsesprisen</b>	<b>Valuarvurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020				<input type="text" value="Ja"/>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	78.018.000 kr.	20.788 gns.kr./m <sup>2</sup>		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	18.353.317 kr.	4.890 gns.kr./m <sup>2</sup>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	23,52%			
G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				<input type="text" value="Nej"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?				<input type="text" value="Nej"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?				<input type="text" value="Nej"/>

## NOTER

### 19 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2022 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED							
H1	Boligaftag:	228.420 kr./mdr.	x	12	/	3.191,0 m <sup>2</sup> = 859 kr./m <sup>2</sup>	
H2	Erhvervslejeindtægter:	62.573 kr./mdr.	x	12	/	3.191,0 m <sup>2</sup> = 235 kr./m <sup>2</sup>	
H3	Boliglejeindtægter:	4.486 kr./mdr.	x	12	/	3.191,0 m <sup>2</sup> = 17 kr./m <sup>2</sup>	
				<b>2020</b>		<b>2021</b>	<b>2022</b>
J	Årets resultat pr. andelsareal:			549 kr./m <sup>2</sup>		517 kr./m <sup>2</sup>	488 kr./m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi:					11.100 gns. kr./andels-m <sup>2</sup>	
K2	Gæld - omsætningsaktiver:					10.404 gns. kr./andels-m <sup>2</sup>	
K3	Teknisk andelsværdi:					21.504 gns. kr./andels-m <sup>2</sup>	
3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHODELSE							
				<b>2020</b>		<b>2021</b>	<b>2022</b>
M1	Vedligeholdelse, løbende:			65 kr./m <sup>2</sup>		33 kr./m <sup>2</sup>	43 kr./m <sup>2</sup>
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:			0 kr./m <sup>2</sup>		28 kr./m <sup>2</sup>	43 kr./m <sup>2</sup>
M3	Vedligeholdelse i alt:			65 kr./m <sup>2</sup>		60 kr./m <sup>2</sup>	86 kr./m <sup>2</sup>
4. FINANSIELLE FORHOLD							
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):						24%
				<b>2020</b>		<b>2021</b>	<b>2022</b>
R	Årets afdrag pr. andelsareal:			300 kr./m <sup>2</sup>		385 kr./m <sup>2</sup>	410 kr./m <sup>2</sup>